

PARC DE MONTHERLANT (0137)
1 rue Jean Mermoz

31100 TOULOUSE

PRE ETAT DATE

Nos ref. : 0137-0105 PARC DE MONTHERLANT (0137)

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 10/07/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 10/08/2023, concernant :

Copropriétaire cédant

M. P

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AC6114839

PARC DE MONTHERLANT

1 rue Jean Mermoz

31100 TOULOUSE

Lots T3 Duplex(0025), Parking(0171),

Totalisant ensemble : 90/10000 tantièmes généraux

NB

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Mme

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC DE MONTHERLANT 1 rue Jean Mermoz 31100 TOULOUSE	M. XXX	25,171,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 10/07/2023 Ref : Dossier no : Clerc no :	IMMOBILIER SAPHIR 129 Allée de Brienne 31000 TOULOUSE Tel: 05 61 41 44 40 Fax: 05 61 15 81 77 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0137-0105 PARC DE MONTHERLANT (0137) Contact syndic :	Date : 11/07/2023 Cachet et Signature :

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	526,36
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	204,46

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 5 360,48

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 180,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B) 6 271,30

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	318,62
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C) **318,62**

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de 318,62

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	318,62
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/10/2023 3e Appel de fonds	276,71
01/01/2024 4e Appel de fonds	276,71
01/04/2024 1er Appel de fonds	276,71
01/07/2024 2e Appel de fonds	276,71
01/10/2024 3e Appel de fonds	276,71
01/01/2025 4e Appel de fonds	276,71
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/10/2023 3e appel fonds ALUR	15,45
01/01/2024 4e appel fonds ALUR	15,45
01/04/2024 1er appel fonds ALUR	15,45
01/07/2024 2e appel fonds ALUR	15,45
01/10/2024 3e appel fonds ALUR	15,45
01/01/2025 4e appel fonds ALUR	15,45
01/09/2023 Appel tvx chgt pisettes B/C	152,62
01/10/2023 Appel réalisation DTG	97,20
01/10/2023 Appel réalisation DTG	-97,20
01/10/2023 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2024 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2024 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2024 Provisions ravalement façade	67,50

01/10/2024 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2025 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2025 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2025 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2025 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2026 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2026 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2026 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2026 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2027 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2027 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2027 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2027 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2028 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2028 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2028 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2028 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2029 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2029 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2029 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2029 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2030 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2030 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2030 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2030 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2031 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2031 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2031 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2031 Provisions ravalement façade	67,50
01/01/2032 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2032 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2032 Provisions ravalement façade	67,50
01/10/2032 Provisions ravalement façade	67,50

01/01/2033 Provisions ravalement façade	67,50
01/04/2033 Provisions ravalement façade	67,50
01/07/2033 Provisions ravalement faade	67,50

TOTAL **4 924,20**

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
EXERCICE N-1 01/04/2022 - 31/03/2023	1 007,76	1 048,33	135,00	
EXERCICE N-2 01/04/2021 - 31/03/2022	528,98	871,01		

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
Montant : 64 265,28 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI
Montant : 1 084,39 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 11/07/2023

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI
Montant : 23 932,27 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 215,39 €

ATTESTATION :

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

PARC DE MONTHERLANT

31100 TOULOUSE

Le **lundi 12 juin 2023** à 17h45, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE CULTUREL DESBALS 128 rue Henri DESBALS 31100 TOULOUSE

Copropriétaires présents et représentés:

XXX

**sont présents ou représentés : 70 / 138 copropriétaires, totalisant
5458 / 10000 tantièmes généraux.**

JPL CD



Copropriétaires absents ou non représentés :

M. ou Mme XXX

**sont absents ou non représentés : 68 / 138 copropriétaires, totalisant
4542 / 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 le Président de séance : MME X

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **5195 / 5195** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **263 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : XX

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election d'un ou plusieurs scrutateurs de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : M. X

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **5195 / 5195** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **263 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : XX

Résolution adoptée à la majorité 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.

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **5289 / 5289** tantièmes.

CD

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **169 / 5458** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Compte-rendu du Conseil Syndical de l'exécution de sa mission durant l'exercice écoulé

Résolution non soumise à un vote.

Le Conseil Syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission durant l'exercice écoulé et plus particulièrement sur :

Travaux sur les terrasses du rez de jardin pour lutter contre la reproduction des moustiques (d'où proposition du changement des pissettes aux B et C)

Travaux de réparation (becquets en béton, briquettes entrée du A, cache joint de dilatation, tuiles cassées)

Désactivation des badges et télécommandes de portails non identifiés pour lutter contre les intrusions et les squats et dégradations liés

Vérification des VMC

Vérification du bon fonctionnement du portail coulissant : choix de ne pas changer le tablier

Augmentation et formation M. Guillermin

Publication du Règlement de copropriété mis à jour

Fin du programme SILENCIO (difficultés pour joindre certains habitants)

Constatations d'huissier pour les non-respects du Règlement de copropriété (balcons et jardins, portes de garage ...) : difficultés rencontrées

Pour l'an prochain :

Changement des pissettes du 1er étage des bâtiments B et C, pour lutter contre l'eau stagnante et donc les moustiques

Clôture des rez de jardin suite aux pertes des végétaux liées à la sécheresse : plusieurs possibilités (en grillage et bois, en bois seul ...)

Changement des compteurs d'eau (et du fournisseur)

Pour information : l'application Mon interphone-Intratone pour voir qui sonne à l'entrée de la résidence. Le Conseil Syndical a désactivé de nombreux badges pour lutter contre les intrusions et les dégradations coûteuses qui y sont liées. Votre Conseil syndical déconseille donc de répondre, et surtout d'ouvrir, lorsque vous ne connaissez pas la personne et qu'elle ne vient pas pour vous.

Question n° 05

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver dans leur intégralité et sans réserve la liste des dépenses effectuées durant l'exercice comptable du 01/04/2022 au 31/03/2023, en sa forme et sa répartition. Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont la possibilité de consulter l'ensemble des pièces comptables entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, les annexes comptables sont disponibles sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 66 copropriétaire(s) totalisant **5169 / 5169** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **289 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

CO

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

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 01/04/2023 au 31/03/2024), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente.

Le budget est donc porté à un montant global de 137295.00€ au lieu de 119425.00€,

Pour les raisons suivantes: inflation des prix

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, les annexes comptables sont disponibles sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **63** copropriétaire(s) totalisant **4840 / 4941** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4941** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **517 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 d'un montant de 137295.00€.

Les appels de fonds prévisionnels individuels seront appelés par le syndic sur la base de ce budget et à proportion des clés de répartition prévues par le règlement de copropriété.

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, les annexes comptables sont disponibles sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **62** copropriétaire(s) totalisant **4965 / 5066** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **101 / 5066** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **392 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

Fonds de travaux (article 58-I de la Loi ALUR)

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

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets recentre l'utilisation du fonds de travaux.

Le fonds de travaux pourra servir à financer :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et du Diagnostic Technique Global (DTG)
- les travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux
- les travaux urgents

- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans la plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel (soit environ 6864.75€).

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquise au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Montant du fonds travaux appelé : 6864.75€.

Planning d'envoi de l'appel de cotisations : en même temps que les appels de fonds trimestriels de charges courantes.

Modalités de répartition : Charges Commune Générales.

Le syndic a ouvert un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel les cotisations au fond de travaux seront versées. Les intérêts sont acquis au syndicat.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5078 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **53 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : MATIAS Jean-Paul & Isabelle (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **327 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : X

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

Question n° 09

Décision d'annuler les travaux de remplacement du portail extérieur coulissant votés lors de l'assemblée générale du 30/06/2022

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

Le portail fonctionnant très bien,

L'assemblée générale du 12/06/2023 décide d'annuler les travaux de remplacement du portail extérieur coulissant votés lors de l'assemblée générale du 30/06/2022.

Les fonds appelés seront restitués aux copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **5458 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 10

Désignation du syndic

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 IMMOBILIER SAPHIR

Le syndic est nommé pour une durée d'un an qui commencera le 01/10/2023 pour se terminer le 30/09/2024.

Le montants des honoraires annuels s'élève à 19610.00€ 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.

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, le contrat de syndic est disponible sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5029 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **53 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **376 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 11

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.

Le conseil syndical est un partenaire privilégié du syndic.

En effet, il l'assiste dans les choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble ou pour la réalisation de travaux décidés en assemblée générale. De plus, il contrôle également sa gestion, notamment la comptabilité (dépenses, budget, etc...). D'autre part, l'ordre du jour de l'assemblée générale est également établi en concertation avec lui.

Et enfin, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année, devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Composition du Conseil Syndical à ce jour : Monsieur X

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle

Monsieur X :

Le Conseil Syndical ainsi constitué désigne son président pour la même durée : Ultérieurement

L'adresse du conseil syndical : cs_montherlant@outlook.com

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **5128 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **330 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : XW

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

Question n° 12

Constitution de provisions spéciales sur dix années en vue de travaux de ravalement de façades, du mur d'enceinte, et isolation éventuelle

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

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la constitution d'une provision spéciale, définie par l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994, pour financer le ravalement de façades, du mur d'enceinte, et isolation éventuelle.

Cette avance, dont le montant est fixé à 30 000,00 euros annuels, sera appelée pendant dix années suivant les modalités ci-après :

1/4 chaque trimestre à la même périodicité que les appels de fonds trimestriels, soit

CP
Page 6 sur 16

30 JPL

1/4 le 01/10
1/4 le 01/01
1/4 le 01/04
1/4 le 01/07

L'épargne sera placée sur un compte rémunéré.

En cas de mutation, la quote-part contributive du (des) lot(s) cédé(s) sera remboursée par le Syndicat Des Copropriétaires au(x) cédant(s).

Les cédant(s) aura (auront) l'obligation d'avertir les nouveaux copropriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du Syndicat (art 5 et art 45-1 du décret du 17 mars 1967)

Vote(nt) **POUR** : 62 copropriétaire(s) totalisant **4726 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **471 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **261 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 12 a

Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Constitution de provisions spéciales sur dix années en vue de travaux de ravalement de façades, du mur d'enceinte, et isolation éventuelle

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lorsque 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : 62 copropriétaire(s) totalisant **4726 / 5197** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **471 / 5197** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **261 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Réalisation de travaux de changement des pissettes du premier étage des bâtiments B et C et décision à confier au conseil syndical assisté du syndic pour le choix définitif de la société intervenante

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

Afin de lutter contre l'eau stagnante et par conséquent la prolifération des moustiques, l'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux de changement des pissettes du premier étage des bâtiments B et C et décision à confier au conseil syndical assisté du syndic pour le choix définitif de la société intervenante.

- Décision d'exécuter ces travaux pour un montant maximum de 4000.00€ TTC.
- L'assemblée décide de suivre le planning d'exécution des travaux suivant : 01/09/2023
- L'assemblée décide que ces travaux seront financés de la façon suivante:
par des appels de fonds selon le calendrier suivant : 100% le 01/09/2023

d) L'assemblée décide de suivre le mode de répartition du montant des travaux aux conditions suivantes : Charges communes générales bâtiments B et C.

e) Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à : 4% du montant HT des travaux (115.20€ HT, soit 144.00€ TTC)

Les devis reçus pour ces travaux :

O PIED DU MUR : 3080.00€ TTC pour 20 pissettes

ACRO GECKO : 7480.00 TTC pour 20 pissettes

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, les devis sont disponibles sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **857 / 2308** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **189 / 2308** 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° 13 a

Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Réalisation de travaux de changement des pissettes du premier étage des bâtiments B et C et décision à confier au conseil syndical assisté du syndic pour le choix définitif de la société intervenante

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lorsque 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **857 / 1046** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **189 / 1046** tantièmes.

Ont voté contre : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Uniformisation des clôtures des rez de jardin

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

Suite à la perte de végétaux liée à la sécheresse itérative, les végétaux fragiles, et consommateurs d'eau ne pourront pas être remplacés.

Du fait du réchauffement climatique observé depuis quelques années, et particulièrement depuis 3 ans, il est nécessaire, afin de faire pousser et de conserver les végétaux, de les arroser presque toute l'année (printemps, été, et automne inclus).

Il est proposé de procéder à une uniformisation des clôtures sur la résidence, à la place des végétaux qui n'ont pas résisté durant l'été dernier et ceux dont il a été constaté le dessèchement ce printemps lors de la reprise des bourgeons.

Afin de conserver l'intimité des résidents des rez de chaussée, il est proposé d'opter pour l'installation individuelle de clôtures, pour les copropriétaires qui le souhaitent selon deux possibilités déjà existantes :

- soit en grillage semi-rigide ou rigide d'une hauteur d'un mètre quatre-vingt maximum, avec possibilité de doubler avec un brise-vue vert tissé ;

- soit avec des brise-vues en bois, d'une hauteur d'un mètre quatre-vingt maximum.

Vote(nt) **POUR** : **59** copropriétaire(s) totalisant **4431 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **187 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **840 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 14 a

Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Uniformisation des clôtures des rez de jardin

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lorsque 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **59** copropriétaire(s) totalisant **4431 / 4618** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **187 / 4618** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **840 / 5458** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

Augmentation du salaire de MONSIEUR X

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

L'Assemblée Générale valide l'augmentation de salaire de Monsieur X, à raison de 1 900,00 € bruts mensuels, à compter du 01.07.2023.

Vote(nt) **POUR** : **62** copropriétaire(s) totalisant **4957 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **248 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **253 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 15 a

Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Augmentation du salaire de MONSIEUR X

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lorsque 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **62** copropriétaire(s) totalisant **4957 / 5205** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **248 / 5205** tantièmes.
Ont voté contre : X),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **253 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des
copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

Instauration de clauses pénales

Conditions de majorité de l'Article 26.

Parmi les principales missions confiées au syndic, figure le contrôle du strict respect du règlement de copropriété par les copropriétaires.

A ce titre, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions dudit règlement. Or, en présence de copropriétaires récalcitrants ou simplement négligents, le syndic doit avoir les moyens d'imposer les termes de la charte commune et, au besoin, de sanctionner ceux qui ne se plieraient pas à la discipline collective de l'immeuble.

Le règlement de copropriété revêtant une nature conventionnelle, comme l'affirme depuis longtemps la jurisprudence, la solution peut être d'instaurer des clauses pénales à insérer dans le règlement de copropriété

Le conseil syndical préconise de sanctionner un certain nombre de comportements contraires au règlement :

Abandon de poubelles sur le palier devant sa porte palière

Jet d'objet par la fenêtre

Stationnement illicite sur les parties communes

Dépôt d'encombrants sur sa place de parking

Destruction ou détérioration des arbres, arbustes et fleurs,

Non-respect de l'aspect extérieur des bâtiments (balcons et jardins, porte de garages)

Nuisances sonores, Tapage nocturne.

Ouverture abusive des fumidômes et des locaux techniques

Détérioration ou la mauvaise utilisation du matériel mis à disposition par la copro (en cas d'installation d'un composteur par exemple).

Poubelles ou quelque objet que ce soit (paire de chaussures, meuble, sapin de Noël à jeter...) dans le couloir et dans les parties communes en général (déchets hors des containers en général

Dégradation ou dérèglement des caméras

Dégradation volontaire ou involontaire, ou entrave à l'ouverture des portails, portes d'entrée ou autres points de passage ayant entraîné ou non des réparations

Dégradation volontaire ou involontaire des parties communes (déchets dans le bac à sable anti incendie au sous-sol, tags, chocs trop nombreux après un déménagement...).

Et propose qu'à défaut de respect de ses dispositions, le contrevenant s'exposera à payer une somme au profit de la collectivité

Pour éviter toute ambiguïté dans l'application de ces clauses pénales, il est précisé que tout résident désirant faire une réunion ou des actions conviviales devra avoir eu l'accord du Syndic

a) L'assemblée Générale décide d'instaurer une clause pénale dans le règlement de copropriété afin de sanctionner les comportements suivants :

Abandon de poubelles sur le palier devant sa porte palière : 50,00 € TTC

Jet d'objet par la fenêtre : 50,00 € TTC

Stationnement illicite sur les parties communes : 75,00 € TTC

Dépôt d'encombrants sur sa place de parking : 75,00 € TTC

Destruction ou détérioration des arbres, arbustes et fleurs. : 150,00 € TTC

(1)

Non-respect de l'aspect extérieur des bâtiments (balcons et jardins, porte de garages) : 50,00 € TTC

Nuisances sonores, Tapage nocturne : 50,00 € TTC

Ouverture abusive des fumidômes et des locaux techniques: 50,00 € TTC

Détérioration ou la mauvaise utilisation du matériel mis à disposition par la copro (en cas d'installation d'un composteur par exemple) : 100,00 € TTC

Poubelles ou quelque objet que ce soit (paire de chaussures, meuble, sapin de Noël à jeter...) dans le couloir et dans les parties communes en général (déchets hors des containers en général : 50,00 € TTC

Dégradation ou dérèglement des caméras : 350,00 € TTC

Dégradation volontaire ou involontaire, ou entrave à l'ouverture des portails, portes d'entrée ou autres points de passage ayant entraîné ou non des réparations : 350,00 € TTC

Dégradation volontaire ou involontaire des parties communes (déchets dans le bac à sable anti incendie au sous-sol, tags, chocs trop nombreux après un déménagement...) : 50,00 € TTC

Travaux effectués sans en avoir averti le syndic ou en avoir demandé l'autorisation (création d'un box dans le parking sous-sol, remplacement d'un portail : 50,00€ TTC

b) L'assemblée Générale donne pouvoir au Syndic pour faire publier cette décision venant modifier le règlement de copropriété.

c) L'assemblée générale budgétise la somme de 3 000,00 € pour faire publier un modificatif au règlement de copropriété. La somme sera appelée le 01/09/2023 en charges communes générales.

Rappel : Les mises en demeures sont facturées 30.00€ TTC au syndicat des copropriétaires en vertu de l'article 7.2.6. du contrat de syndic.

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **1344 / 10000** tantièmes.Ont voté pour : X

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **605 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **217 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 26.1

Question n° 17

Réalisation de travaux d'installation de caméras dans les locaux vélos et mission à confier au conseil synical assisté du syndic pour le choix définitif de l'entreprise intervenante

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

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux d'installation de caméras dans les locaux vélos et mission à confier au conseil synical assisté du syndic pour le choix définitif de l'entreprise intervenante.

a) Décision d'exécuter ces travaux pour un montant de 5000.00€ TTC maximum.

b) L'assemblée décide de suivre le planning d'exécution des travaux suivant : automne 2023

c) L'assemblée décide que ces travaux seront financés de la façon suivante:

par des appels de fonds selon le calendrier suivant : 50% le 01/09/23 et 50% le 01/10/23

d) L'assemblée décide de suivre le mode de répartition du montant des travaux aux conditions suivantes : Charges communes générales.

e) Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à : 4% du montant HT maximum des travaux (128.00€ HT, soit 160.00€ TTC maximum)

Les devis demandés pour ces travaux :

00

EMGE
A2P
BIENES CLEMENT

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, les devis sont disponibles sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) copropriétaire(s) totalisant tantièmes.Ont voté pour : X X

Vote(nt) **CONTRE** : **41** copropriétaire(s) totalisant **3224 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) copropriétaire(s) totalisant tantièmes.

ABSTENTION

Se sont abstenus : X

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

Question n° 18

Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (Article 58 de la Loi ALUR) et mission à confier au conseil syndical assisté du syndic pour le choix définitif de l'entreprise intervenante.

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

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a modifié plusieurs articles de la loi du 10/07/1965 afin de :

- faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique
- favoriser l'entretien des immeubles vieillissants
- élaborer d'un plan pluriannuel de travaux
- financer les travaux grâce à des provisions

Cette obligation entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années. Et ce, en fonction du nombre de lots, qu'ils soient résidentiels ou à usage professionnel ou commercial :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots,
Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins.

Les devis demandés pour le Diagnostic Technique Global :

- ACCEO
- BUREAU VERITAS

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 58 de la loi ALUR, décide de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) qui vise à :

- réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire (à renouveler ou mettre à jour tous les 10 ans)
- réaliser un plan pluriannuel de travaux obligatoire pour les 10 prochaines années comprenant:
 - 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 que les travaux listés permettent d'atteindre;
 - une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;

- une proposition d'échéancier pour les travaux

A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, un plan pluriannuel de travaux.

L'Assemblée Générale valide le devis de la société ACCEO pour un montant maximum de 10800.00€ TTC.

Ce diagnostic sera financé de la façon suivante: 100% fonds ALUR le 01/10/2022.

Conformément au décret n°2019-502 du 23/05/2019, de la Loi ELAN du 23/11/2018, le devis est disponible sur votre espace personnel sur le site immobilier-saphir.com dans l'onglet assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **55** copropriétaire(s) totalisant **4372 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **549 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **537 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 18 a

Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (Article 58 de la Loi ALUR) et mission à confier au conseil syndical assisté du syndic pour le choix définitif de l'entreprise intervenante.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lorsque 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **55** copropriétaire(s) totalisant **4372 / 4921** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **549 / 4921** tantièmes.
Ont voté contre : Xisant **537 / 5458** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

Recensement des copropriétaires pour les envois de notification par Lettre Recommandée Electronique

Résolution non soumise à un vote.

Le décret n° 2020-834 du 02/07/2020 facilite l'envoi des lettres recommandées électroniques (LRE).

Son article 48 prévoit la possibilité d'adresser les convocations et les procès-verbaux d'Assemblée Générale par voie électronique. Cet article prévoit également que les annexes d'une convocation d'Assemblée Générale soient disponibles sur le compte extranet personnel du copropriétaire.

Ces solutions apportent de nombreux avantages :

- Gain de temps pour la réception du courrier
- Economies faites par la copropriété
- Fiabilité
- Eco-responsabilité

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications par Lettre Recommandée Electronique :

MME X

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen confèrent une date certaine.

Question n° 20

Points divers

Résolution non soumise à un vote.

1/ Information sur la procédure de gestion des impayés.

2/ Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel :

L'assemblée générale prend acte que SAPHIR IMMOBILIER est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Mme X

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au :

- service gestion
- comptabilité du cabinet
- notaire
- auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges
- prestataires intervenant dans l'immeuble

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

3/ Extranet : nous vous rappelons que vous avez accès à divers documents de la copropriété ainsi qu'à vos décomptes de charges sur notre site internet :

www.immobilier-saphir.com

Onglet : Accès compte

Rentrer l'identifiant et le mot de passe (ceux-ci se trouvent en haut à gauche de vos appels de fonds).

CD

JP

JP L

4/ Application TOC TOC TOC : application à télécharger pour nous avertir d'un problème sur la résidence.

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 20h16.

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

Mme X

Les scrutateurs

M. ou Mme X

Le secrétaire

LE SYNDIC


IMMOBILIER SAPHIR
129 Allée de Brienne
31000 TOULOUSE
Tél. 05.61.41.44.40
RC 92 B 1011 NAF 6831 Z
SIRET 387 651 649 00023

Copropriétaires absents ou non représentés :

XXX

MADAME X

**sont absents ou non représentés : 86 / 138 copropriétaires, totalisant
6092 / 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 le Président de séance : Madame X

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3381 / 3688** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **307 / 3688** tantièmes.
Se sont abstenus : XXX

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election d'un ou plusieurs scrutateurs de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : Monsieur X

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3381 / 3688** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **307 / 3688** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité 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.

Arrivent en cours de résolution : X

Vote(nt) **POUR** : **50** copropriétaire(s) totalisant **3735 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **74 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Compte-rendu du Conseil Syndical de l'exécution de sa mission durant l'exercice écoulé

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Le Conseil Syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission durant l'exercice écoulé.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 05

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver dans leur intégralité et sans réserve la liste des dépenses effectuées durant l'exercice comptable du 01/04/2021 au 31/03/2022, en sa forme et sa répartition. Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire.

Les copropriétaires ont la possibilité de consulter l'ensemble des pièces comptables entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3553 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **256 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

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, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente.

Le budget est donc porté à un montant global de 120 625,00 € au lieu de 124 960,00 €,

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3553 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **256 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 d'un montant de 119 625,00 €.

Les appels de fonds prévisionnels individuels seront appelés par le syndic sur la base de ce budget et à proportion des clés de répartition prévues par le règlement de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant **3553 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **256 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

Fonds de travaux (article 58-I de la Loi ALUR)

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

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets rencentre l'utilisation du fonds de travaux.

Le fonds de travaux pourra servir à financer :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et du Diagnostic Technique Global (DTG)
- les travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux
- les travaux urgents
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans la plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel (soit environ 6 031,25 €).

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquise au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Montant du fonds travaux appelé : 6 031,25 €.

Planning d'envoi de l'appel de cotisations : en même temps que les appels de fonds trimestriels de charges courantes.

Modalités de répartition : Charges Commune Générales.

Le syndic a ouvert un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel les cotisations au fond de travaux seront versées. Les intérêts sont acquis au syndicat.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant **3558 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **251 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :X

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

Question n° 08 a

Fonds de travaux (article 58-I de la Loi ALUR)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets recentre l'utilisation du fonds de travaux.

Le fonds de travaux pourra servir à financer :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et du Diagnostic Technique Global (DTG)
- les travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux
- les travaux urgents
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans la plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel (soit environ 6 031,25 €).

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquise au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Montant du fonds travaux appelé : 6 031,25 €.

Planning d'envoi de l'appel de cotisations : en même temps que les appels de fonds trimestriels de charges courantes.

Modalités de répartition : Charges Commune Générales.

Le syndic a ouvert un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel les cotisations au fond de travaux seront versées. Les intérêts sont acquis au syndicat.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3558 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **251 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

Désignation du syndic

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 le cabinet IMMOBILIER SAPHIR

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 01/10/2022 pour se terminer le 30/09/2023

Le montants des honoraires annuels s'élève à 18 960,00 € 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.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3611 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **198 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic le cabinet IMMOBILIER SAPHIR

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 01/10/2022 pour se terminer le 30/09/2023

Le montants des honoraires annuels s'élève à 18 960,00 € 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.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3611 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **198 / 3809** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

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.

Le conseil syndical est un partenaire privilégié du syndic.

En effet, il l'assiste dans les choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble ou pour la réalisation de travaux décidés en assemblée générale. De plus, il contrôle également sa gestion, notamment la comptabilité (dépenses, budget, etc..). D'autre part, l'ordre du jour de l'assemblée générale est également établi en concertation avec lui.

Et enfin, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année, devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Composition du Conseil Syndical à ce jour :

XX

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle :

Madame XXXX

Le Conseil Syndical ainsi constitué désignera son président lors de la 1ère réunion du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3629 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : X

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

Question n° 10 a

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Le conseil syndical est un partenaire privilégié du syndic.

En effet, il l'assiste dans les choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble ou pour la réalisation de travaux décidés en assemblée générale. De plus, il contrôle également sa gestion, notamment la comptabilité (dépenses, budget, etc..). D'autre part, l'ordre du jour de l'assemblée générale est également établi en concertation avec lui.

Et enfin, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année, devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Composition du Conseil Syndical à ce jour :

Madame XXX

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle :

MadameX

Le Conseil Syndical ainsi constitué désignera son président lors de la 1ère réunion du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3629 / 3809** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **180 / 3809** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien - Ravalement de façade

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

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la constitution d'une provision spéciale, définie par l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994, pour financer le ravalement de façade.

Cette avance, dont le montant est fixé à 30 000,00 euros annuels, sera appelée suivant les modalités ci-après :

1/4 le 01/10/2022

1/4 le 01/01/2023

1/4 le 01/04/2023

1/4 le 01/07/2023

L'épargne sera placée sur un compte rémunéré.

Une simulation de cout par trimestre est disponible sur l'extranet.

En cas de mutation, la quote-part contributive du (des) lot(s) cédé(s) sera remboursée par le Syndicat Des Copropriétaires au(x) cédant(s).

Le(s) cédant(s) aura (auront) l'obligation d'avertir les nouveaux copropriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du Syndicat (art 5 et art 45-1 du décret du 17 mars 1967)

Arrivent en cours de résolution : X

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **3269 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **181 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : X,

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **458 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

Saisie immobilière - Monsieur X

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur X
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4 634,60 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Montant de la mise à prix

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 50 000,00 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Décision à prendre pour le cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office.

L'assemblée générale :

- décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 50 000,00 €
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 6 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 50 000,00 € à la date de l'adjudication.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3536 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **58 / 3908** tantièmes.

Ont voté contre : X

Se sont abstenus : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **314 / 3908** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Réalisation de travaux - Remplacement du portail extérieur coulissant

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

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux de remplacement du portail extérieur coulissant

- a) Décision d'exécuter ces travaux pour un montant de 10 000,00 € ttc maximum et donne mandat au Conseil Syndical pour sélectionner une société.
- b) L'assemblée décide de suivre le planning d'exécution des travaux suivant : 1er trimestre 2023
- c) L'assemblée décide que ces travaux seront financés de la façon suivante : par des appels de fonds selon le calendrier suivant :
1/3 le 01/07/2022
1/3 le 01/10/2022
1/3 le 01/01/2023
- d) L'assemblée décide de suivre le mode de répartition du montant des travaux aux conditions suivantes : Charges portail
- e) Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à : 4% du montant HT des travaux (303,03 € HT, soit 363,63 € TTC)

Les devis attendus pour ces travaux :

AGDS

A2P
OPNA

Vote(nt) **POUR** : **44** copropriétaire(s) totalisant **48 / 149** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **5 / 149** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **3 / 149** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Réalisation de travaux - Réfection de l'étanchéité

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

L'Assemblée Générale du 09/09/2021 avait adopté les travaux de réfection d'une partie du réseau Eaux Usées et Eaux Pluviales du bâtiment 3 (D/E/F) selon le rapport consécutif au passage caméra de la société SME-SARP.

L'Assemblée générale avait voté un budget de 18 679,10 € selon les devis présentés par la société SME-SARP. La somme avait été appelée en 2 appels de fonds en janvier et avril 2022.

Le Syndic a sollicité la société RFP pour un devis concurrentiel.

La société RFP a diagnostiqué une problématique différente et a préconisé une réfection de l'étanchéité. Les travaux ont été exécutés début février 2022 pour la somme de 3 718,00 €. Les travaux ont été concluants, les infiltrations ont cessé.

Le Syndic précise que les honoraires syndic facturés sur le montant de 18 679,10 € seront recalculés sur le montant 3 718,00 €.

L'assemblée générale annule la décision portant sur les travaux de réfection d'une partie du réseau Eaux Usées et Eaux Pluviales du bâtiment 3 (D/E/F), valide les travaux de réfection de l'étanchéité et demande la restitution de la somme de 14 961,11 € auprès des copropriétaires au 01/07/2022.

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **2506 / 6079** 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° 14 a

Réalisation de travaux - Réfection de l'étanchéité

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale du 09/09/2021 avait adopté les travaux de réfection d'une partie du réseau Eaux Usées et Eaux Pluviales du bâtiment 3 (D/E/F) selon le rapport consécutif au passage caméra de la société SME-SARP.

L'Assemblée générale avait voté un budget de 18 679,10 € selon les devis présentés par la société SME-SARP. La somme avait été appelée en 2 appels de fonds en janvier et avril 2022.

Le Syndic a sollicité la société RFP pour un devis concurrentiel.

La société RFP a diagnostiqué une problématique différente et a préconisé une réfection de l'étanchéité. Les travaux ont été exécutés début février 2022 pour la somme de 3 718,00 €. Les travaux ont été concluants, les infiltrations ont cessé.

Le Syndic précise que les honoraires syndic facturés sur le montant de 18 679,10 € seront recalculés sur le montant 3 718,00 €.

L'assemblée générale annule la décision portant sur les travaux de réfection d'une partie du réseau Eaux Usées et Eaux Pluviales du bâtiment 3 (D/E/F), valide les travaux de réfection de l'étanchéité et demande la restitution de la somme de 14 961,11 € auprès des copropriétaires au 01/07/2022.

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **2506 / 2506** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

Instauration de clauses pénales

Conditions de majorité de l'Article 26.

Parmi les principales missions confiées au syndic, figure le contrôle du strict respect du règlement de copropriété par les copropriétaires.

A ce titre, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions dudit règlement. Or, en présence de copropriétaires récalcitrants ou simplement négligents, le syndic doit avoir les moyens d'imposer les termes de la charte commune et, au besoin, de sanctionner ceux qui ne se plieraient pas à la discipline collective de l'immeuble.

Le règlement de copropriété revêtant une nature conventionnelle, comme l'affirme depuis longtemps la jurisprudence, la solution peut être d'instaurer des clauses pénales à insérer dans le règlement de copropriété

Le conseil syndical préconise de sanctionner un certain nombre de comportements contraires au règlement :

- Abandon de poubelles sur le palier devant sa porte palière
- Jet d'objet par la fenêtre
- Stationnement illicite sur les parties communes
- Dépôt d'encombrants sur sa place de parking
- Destruction ou détérioration des arbres, arbustes et fleurs,
- Non-respect de l'aspect extérieur des bâtiments (balcons et jardins, porte de garages)
- Nuisances sonores, Tapage nocturne.
- Ouverture abusive des fumidômes et des locaux techniques
- Détérioration ou la mauvaise utilisation du matériel mis à disposition par la copro (en cas d'installation d'un composteur par exemple).
- Poubelles ou quelque objet que ce soit (paire de chaussures, meuble, sapin de Noël à jeter...) dans le couloir et dans les parties communes en général (déchets hors des containers en général
- Dégradation ou dérèglement des caméras
- Dégradation volontaire ou involontaire, ou entrave à l'ouverture des portails, portes d'entrée ou autres points de passage ayant entraîné ou non des réparations
- Dégradation volontaire ou involontaire des parties communes (déchets dans le bac à sable anti incendie au sous-sol, tags, chocs trop nombreux après un déménagement...).

Et propose qu'à défaut de respect de ses dispositions, le contrevenant s'exposera à payer une somme au profit de la collectivité

Pour éviter toute ambiguïté dans l'application de ces clauses pénales, il est précisé que tout résident désirant faire une réunion ou des actions conviviales devra avoir eu l'accord du Syndic

a) L'assemblée Générale décide d'instaurer une clause pénale dans le règlement de copropriété afin de sanctionner les comportements suivants :

Abandon de poubelles sur le palier devant sa porte palière : 50,00 € TTC

Jet d'objet par la fenêtre : 50,00 € TTC

Stationnement illicite sur les parties communes : 75,00 € TTC

Dépôt d'encombrants sur sa place de parking : 75,00 € TTC

Destruction ou détérioration des arbres, arbustes et fleurs. : 150,00 € TTC

Non-respect de l'aspect extérieur des bâtiments (balcons et jardins, porte de garages) : 50,00

€TTC

Nuisances sonores, Tapage nocturne : 50,00 € TTC

Ouverture abusive des fumidômes et des locaux techniques: 50,00 € TTC

Détérioration ou la mauvaise utilisation du matériel mis à disposition par la copro (en cas d'installation d'un composteur par exemple) : 100,00 € TTC

Poubelles ou quelque objet que ce soit (paire de chaussures, meuble, sapin de Noël à jeter...) dans le couloir et dans les parties communes en général (déchets hors des containers en général) : 50,00 € TTC

Dégradation ou dérèglement des caméras : 350,00 € TTC

Dégradation volontaire ou involontaire, ou entrave à l'ouverture des portails, portes d'entrée ou autres points de passage ayant entraîné ou non des réparations : 350,00 € TTC

Dégradation volontaire ou involontaire des parties communes (déchets dans le bac à sable anti incendie au sous-sol, tags, chocs trop nombreux après un déménagement...) : 50,00 € TTC

Travaux effectués sans en avoir averti le syndic ou en avoir demandé l'autorisation (création d'un box dans le parking sous-sol, remplacement d'un portail) : 50,00€ TTC

b) L'assemblée Générale donne pouvoir au Syndic pour faire publier cette décision venant modifier le règlement de copropriété.

c) L'assemblée générale budgétise la somme de 3 000,00 € pour faire publier un modificatif au règlement de copropriété. La somme sera appelée le 01/07/2022 en charges communes générales.

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **1342 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **28** copropriétaire(s) totalisant **2228 / 3908** tantièmes.

Ont voté contre : X

(), (), (), (),
X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **338 / 3908** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution REJETEE par défaut de majorité à l'article 26

Question n° 16

Autorisation à donner de faire passer un huissier pour constat des désordres

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

L'assemblée générale décide de faire appel à un huissier pour faire constater le non-respect du règlement de copropriété. Le coût de chaque constat sera répercuté sur le copropriétaire concerné, qu'il soit occupant ou bailleur.

Ces points concernent notamment :

- les garages mal boxés
- les jardins non entretenus

- les évacuations de condensat de climatisation
- les scooters stockés dans le local vélo

La liste n'est pas exhaustive.

Vote(nt) **POUR** : **44** copropriétaire(s) totalisant **3344 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **379 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **185 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 16 a

Autorisation à donner de faire passer un huissier pour constat des désordres

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale décide de faire appel à un huissier pour faire constater le non-respect du règlement de copropriété. Le coût de chaque constat sera répercuté sur le copropriétaire concerné, qu'il soit occupant ou bailleur.

Ces points concernent notamment :

- les garages mal boxés
- les jardins non entretenus
- les évacuations de condensat de climatisation
- les scooters stockés dans le local vélo

La liste n'est pas exhaustive.

Vote(nt) **POUR** : **44** copropriétaire(s) totalisant **3344 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **379 / 3908** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **185 / 3908** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

Annulation d'autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - Coffres de volets roulants en extérieur

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

Par souci d'esthétique et d'homogénéité, l'assemblée générale annule l'autorisation donnée en Assemblée Générale du 26.10.2017 aux copropriétaires d'installer à leur frais les caissons de volet roulant en extérieur.

Vote(nt) **POUR** : **43** copropriétaire(s) totalisant **3316 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **273 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

Prime exceptionnelle à accorder à Monsieur X

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

L'Assemblée Générale décide d'accorder une prime exceptionnelle de 300,00 € net à Monsieur X.

La prime sera versée avec le salaire de juillet 2022.

Vote(nt) **POUR** : 52 copropriétaire(s) totalisant **3908 / 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° 18 a

Prime exceptionnelle à accorder à Monsieur X

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale décide d'accorder une prime exceptionnelle de 300,00 € net à Monsieur

La prime sera versée avec le salaire de juillet 2022.

Vote(nt) **POUR** : 52 copropriétaire(s) totalisant **3908 / 3908** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

Augmentation de salaire de Monsieur

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

L'Assemblée Générale valide l'augmentation de salaire de Monsieur X à raison de 1 300,00 € net mensuels, à compter du 01.07.2022.

Vote(nt) **POUR** : 52 copropriétaire(s) totalisant **3908 / 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° 19 a

Augmentation de salaire de Monsieur

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale valide l'augmentation de salaire de Monsieur GUILLERMIN, à raison de 1 300,00 € net mensuels, à compter du 01.07.2022.

Vote(nt) **POUR** : **52** copropriétaire(s) totalisant **3908 / 3908** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (Article 58 de la Loi ALUR)

Conditions de majorité de l'Article 24.

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a modifié plusieurs articles de la loi du 10/07/1965 afin de :

- faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique
- favoriser l'entretien des immeubles vieillissants
- élaborer d'un plan pluriannuel de travaux
- financer les travaux grâce à des provisions

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 58 de la loi ALUR, décide de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) qui vise à :

- réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire (à renouveler ou mettre à jour tous les 10 ans)
- réaliser un plan pluriannuel de travaux obligatoire pour les 10 prochaines années comprenant:
 - 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 que les travaux listés permettent d'atteindre;
 - une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
 - une proposition d'échéancier pour les travaux

A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, un plan pluriannuel de travaux.

L'Assemblée Générale valide le devis de la société ACCEO pour un montant de 8 747,22 € TTC. Ce diagnostic sera financé de la façon suivante : 100% Fonds ALUR le 01/10/2022.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **691 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **40** copropriétaire(s) totalisant **3088 / 3908** tantièmes.
Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **129 / 3908** tantièmes.
Se sont abstenus :

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

SAPHIR SERVICE : envoi des documents pour l'établissement d'un pré état-daté

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance de la proposition de convention de prestation de services de SAPHIR IMMOBILIER, jointe à la convocation, l'assemblée générale décide de conclure ce contrat pour un montant de 150,00€ HT, soit 180,00€ TTC à la charge du copropriétaire vendeur.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3454 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **203 / 3908** tantièmes.
Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **251 / 3908** tantièmes.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

Participation à distance aux AG (visioconférence, audioconférence)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires sont 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.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par SAPHIR IMMOBILIER selon la proposition jointe à la convocation (contrat de location de matériel à 360,00 € TTC).

Ce montant sera inclus dans le budget et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera conditionnée par la tenue de l'assemblée générale dans les locaux de SAPHIR IMMOBILIER au 129 allée de Brienne.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **616 / 3908** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **37** copropriétaire(s) totalisant **2788 / 3908** tantièmes.
Ont voté contre :

),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **504 / 3908** tantièmes.
Se sont abstenus :

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23

Réalisation de travaux : Mise en place d'une VMC à avec moteur à plusieurs vitesses

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Monsieur , bailleur du logement C08, a demandé de porter à l'ordre du jour la mise en place d'une VMC avec moteur à plusieurs vitesses.

La société PROX-HYDRO, en charge de la maintenance VMC, n'a pas pu donner suite dans les délais impartis. Le Syndic n'est pas en mesure de faire voter cette résolution.

Il est entendu que si le changement de VMC devait se faire en cours d'exercice, ces travaux considérés comme urgents seraient réalisés en concertation avec le Conseil Syndical.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 24

Recensement des copropriétaires pour les envois de notification par Lettre Recommandée Electronique

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Le décret n° 2020-834 du 02/07/2020 facilite l'envoi des lettres recommandées électroniques (LRE). Son article 48 prévoit la possibilité d'adresser les convocations et les procès-verbaux d'Assemblée Générale par voie électronique. Cet article prévoit également que les annexes d'une convocation d'Assemblée Générale soient disponibles sur le compte extranet personnel du copropriétaire.

Ces solutions apportent de nombreux avantages :

- Gain de temps pour la réception du courrier
- Economies faites par la copropriété
- Fiabilité
- Eco-responsabilité

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen confèrent une date certaine.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 25

Points divers

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

1/ Information sur la procédure de gestion des impayés.

2/ Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel :

L'assemblée générale prend acte que SAPHIR IMMOBILIER est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Mme

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au :

- service gestion
- comptabilité du cabinet
- notaire
- auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges
- prestataires intervenant dans l'immeuble

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

3/ Extranet : nous vous rappelons que vous avez accès à divers documents de la copropriété ainsi qu'à vos décomptes de charges sur notre site internet :

www.immobilier-saphir.com

Onglet : Accès compte

Rentrer l'identifiant et le mot de passe (ceux-ci se trouvent en haut à gauche de vos appels de fonds).

4/ Application TOC TOC TOC : application à télécharger pour nous avertir d'un problème sur la résidence.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h21.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de deux 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.-

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Signé électroniquement
le 13/07/2022 à 06h51 UTC



Signé électroniquement
le 11/07/2022 à 23h42 UTC



