

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 18/04/2024**

12 AVENUE JEAN JAURES

33150 CENON

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit avril à 13h00, les copropriétaires de la Résidence **RESIDENCE LE DOUZE** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic ELYADE SERVICES, se sont réunis en assemblée générale AGENCE ELYADE 220 AVENUE THIERS 33100 Bordeaux.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M.&MME TAYEB Gérard et Catherine a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 3672 / 3672 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3672 / 3672 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M.&MME THIBAUD Samuel et Stéphanie a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 3672 / 3672 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3672 / 3672 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



MME DELCUSE Ophélie a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 3672 / 3672 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3672 / 3672 tantièmes.

La séance est ouverte à : 13h11.

Présent(s) et représenté(s)	17 copropriétaire(s)	Représentant	3672 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	14 copropriétaire(s)	Représentant	2648 / 10000 tantièmes
Absent(s)	32 copropriétaire(s)	Représentant	6328 / 10000 tantièmes

Liste des absents

MME ALEXER Marie-Laure (176), M.&MME AVRILLIER Patrick et Heidi (174), M. AVRILLIER Romain (176), M.&MME BERNARD Jacques et Monique (179), M.&MME BERTHOLET/BAGROWSKI Geoffrey et Harmony (178), M.&MME CAMPOS Sébastien et Cécile (205), M.&MME CAMPS STEPHANIE (179), MME CAZAUX Florence (256), M. COUREAUD Stéphane (177), M. DE BIASE Sébastien (178), M.&MME DE LAUNOY Frédéric et Juliette (178), M.&MME DESBROSSES Jérôme et Nathalie (178), M&MLLE DESCUBES/JOLIVET Benjamin et Emilie (172), M.&MME DUBRAY Stéphane/Marina (331), MME DUCLOS Marie (205), M. EMMANUEL Francis (181), M. FRANCOIS Jean-Marie (414), M&MLLE GAUTHEY/VANNETTI Pierre-Emmanuel (179), M. GIROUX Pascal (184), M. GROS Jean-Luc (186), M. HEBERT Eric (178), M.&MME HEBRAS Laurent/Annie (186), MME LABADIE Françoise (179), M.&MME LACHAUX Dominique et Marie (213), M.&MME LAZZARINI Stéphane/Elodie (172), M.&MME LECLERC Jean-Philippe (179), MME LEGIER Céline (178), M.&MME MARCON Dominique et Yannick (176), M.&MME MASANET Frédéric et Bivi (179), M.&MME MASTROMAURO René et Viviane (172), M.&MME STIEFBOLD Philippe et Laurence (176), M&MLLE UNY/PALANCHON Didier et Mélanie (254)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Est arrivé en cours de séance : M.&MME AVRILLIER Patrick et Heidi (174), M.&MME DE LAUNOY Frédéric et Juliette (178), MME LEGIER Céline (178), M.&MME MASANET Frédéric et Bivi (179)

La feuille de présence fait désormais référence à 4381 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical.

Majorité : *SansVote*

Conformément à l'article 22 du décret du 17 mars 1967, le Conseil Syndical fait état de son activité au cours de l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés :

Relevé général des dépenses

Annexes comptables

Approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire :

-faisant ressortir un montant total de charges nettes de 77 793,55 € pour les opérations courantes.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 4381 / 4381 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4381 / 4381 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes des charges exceptionnelles de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'annexe 4 suivants:

- T2 TVX AMELIORATION SALLE DE SPORT pour un solde créditeur de 26.08 euros
- TA INSTALLATION VIDEOSURVEILLANCE pour un solde créditeur de 0.92 euro.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 4381 / 4381 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4381 / 4381 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025.



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de 77 990.00 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 3852 / 4203 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 351 / 4203 tantièmes
M. BORNET Emmanuel (179), Mlle LE POMMELEC Mélody (172)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 178 / 4381 tantièmes
M. & MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3852 / 4203 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Réajustement de l'avance permanente de trésorerie.



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

↳ L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide suite à la hausse du budget prévisionnel annuel, d'augmenter l'avance constituant la réserve (fonds de roulement) égale à 1/6 du montant du budget prévisionnel, sans pouvoir excéder 1/6 du budget prévisionnel, soit pour un montant totale de 13 000 euros. L'avance de trésorerie actuelle étant de 3 756.94, la somme de 9 241.39 vous sera donc appelée.

- ↳ Cette avance sera versée lors de 2 appels de fonds spéciaux
- Aux dates suivantes : 01/06/2024 et 01/09/2024

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3283 / 3996 tantièmes

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 713 / 3996 tantièmes

BT ST al

M. BORNET Emmanuel (179), MM. BUGADA THIBAUT (176), M&MLLE CORROY Thierry et Henriette (186), MLLE LE POMMELEC Mélody (172)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 385 / 4381 tantièmes

M. AGUERRE Philippe (207), M.&MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3283 / 3996 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Obligation de constituer un fonds de travaux d'entretien ou de conservation et approbation du taux de cotisation



Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

La loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, modifie à compter du 1er janvier 2017, la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation de travaux de conservation des immeubles. **Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel**".

L'assemblée générale prend acte de cette obligation qui nécessite de procéder à l'appel de cotisation (appel de fonds) suivant le taux légal de 5 % du budget prévisionnel.

Le syndic rappelle la possibilité de décider d'augmenter le taux au delà de 5 % uniquement à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Ce fonds de travaux donnera lieu à l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au

Syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les frais d'ouverture et de gestion de ce compte bancaire resteront à la charge du Syndicat des copropriétaires

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 applicables au 1er janvier 2017, décide de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs.

L'AG fixe la cotisation à 5 % du budget prévisionnel 2025, soit la somme de 3 899.5 euros.

Elle sera exigible selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Elles seront déposées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 3295 / 10000 tantièmes

MME ABIAD PATRICIA (172), M. AUDIFFRED Eric (348), M.&MME AVRILLIER Patrick et Heidi (174) représenté(e) par M.&MME TAYEB Gérard et Catherine, M&MLLE BAUCHER/EMERAUD Samuel et Camille (177), M.&MME BIDOU Michel et Chantal (246), M&MLLE CORROY Thierry et Henriette (186), M.&MME DE LAUNOY Frédéric et Juliette (178) représenté(e) par M.&MME TAYEB Gérard et Catherine, M.&MME DEPOLLIER Frédéric et Sandrine (176), MME DUBOIS CORINNE (179), M. GERMANAUD Alain (254), M&MME LE POMMELEC Antoine/ Lisette (172), MLLE LEGIER Céline (178) représenté(e) par M. AUDIFFRED Eric, M.&MME MASANET Frédéric et Bivi (179) représenté(e) par M.&MME THIBAUD Samuel et Stéphanie, M.&MME TAYEB Gérard et Catherine (212), M.&MME THIBAUD Samuel et Stéphanie (464)

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 351 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 735 / 10000 tantièmes

M. AGUERRE Philippe (207), MM. BUGADA THIBAUT (176), M.&MME MALBEC Thomas et Delphine (174),
M.&MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3295 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Désignation du Conseil Syndical.

Majorité : *Titre*

Sont membres du Conseil Syndical :

- Mr TAYEB
- Mr THIBAUD

Sont candidats :

- Mr/Mme
- Mr/Mme
- Mr/Mme

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

↳ d'arrêter la composition suivante : ;

↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

RESOLUTION 10.1 : Élection de M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 4030 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 351 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.2 : Élection de M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 4030 / 4030 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 351 / 4381 tantièmes

M. BORNET Emmanuel (179), Mlle LE POMMELEC Mélody (172)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4030 / 4030 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 : Élection de M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 4030 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 351 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.4 : Élection de M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 4030 / 4030 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 351 / 4381 tantièmes

M. BORNET Emmanuel (179), Mlle LE POMMELEC Mélody (172)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4030 / 4030 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Désignation du syndic ELYADE

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet ELYADE SERVICES IMMOBILIERS, représenté par Lydie Rodriguez dont le siège social est situé au 29 rue Jean MONNET - 31240 SAINT JEAN; ladite société étant titulaire de la carte professionnelle mention « Syndic de copropriété » n° CPI 3101 2018 000 035 879, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Garonne, valable jusqu'au 24/11/2025, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie GALIAN - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à 8 257.41€ HT, soit au taux de la TVA (20.00%) la somme de 9 908.89€ TTC.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans.

Le mandat débute le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2027

L'Assemblée Générale désigne M. Tayeb, Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion

Résultat du vote :

Ont voté pour : 20 copropriétaires représentant 4174 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 207 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 4002 / 4002 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 379 / 4381 tantièmes
MME ABIAD PATRICIA (172), M. AGUERRE Philippe (207)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4002 / 4002 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Résiliation du contrat permettant aux copropriétaires de participer aux AG à distance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide de résilier le contrat permettant aux copropriétaires de participer aux AG à distance

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 1914 / 3647 tantièmes
Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 1733 / 3647 tantièmes
M. AUDIFFRED Eric (348), M.&MME AVRILLIER Patrick et Heidi (174) représenté(e) par M.&MME TAYEB Gérard et Catherine, M.&MME DE LAUNOY Frédéric et Juliette (178) représenté(e) par M.&MME TAYEB Gérard et Catherine, MME LEGIER Céline (178) représenté(e) par M. AUDIFFRED Eric, M.&MME MASANET Frédéric et Bivi (179) représenté(e) par M.&MME THIBAUD Samuel et Stéphanie, M.&MME TAYEB Gérard et Catherine (212), M.&MME THIBAUD Samuel et Stéphanie (464)
Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 734 / 4381 tantièmes
MME ABIAD PATRICIA (172), M. AGUERRE Philippe (207), M&MME BAUCHER/EMERAUD Samuel et Camille (177), M.&MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 1914 / 3647 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Ratification des travaux de remplacement du système de commande de la trappe de désenfumage

Majorité : *Titre*

Suite à l'arrêt du système d'ouverture du velux qui permet l'évacuation des fumées dû à une pièce cassée et considérant que le système d'ouverture de la trappe de désenfumage est un élément

essentiel de sécurité dans l'immeuble, nous avons validé le devis afin de remettre en urgence le système en fonctionnement.

Le conseil syndical ayant été consulté au préalable avant validation de ce devis.

Ce système nécessitait des travaux de remplacement d'urgence afin d'assurer son bon fonctionnement et la sécurité des résidents,

Nous avons fait remplacer l'exutoire pneumatique par un mécanique avec reprise de l'asservissement, car chaque intervention avec accès à la toiture nécessitait l'utilisation de cartouches.

Ce remplacement n'étant pas prévu dans le budget courant nécessite un appel de fond complémentaire.

RESOLUTION 13.1 : Approbation du principe de la réalisation des travaux de remplacement du système de commande de la trappe de désenfumage



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

↳ Décide d'effectuer les travaux suivants :

- remplacement du système de commande de la trappe de désenfumage.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 4381 / 4381 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4381 / 4381 tantièmes.

RESOLUTION 13.2 : Approbation des honoraires syndic



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 13 s'élèvent à 10% du devis HT soit 263.00 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 3678 / 4029 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 351 / 4029 tantièmes

M. BORNET Emmanuel (179), Mlle LE POMMELEC Mélody (172)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 352 / 4381 tantièmes

M.&MME MALBEC Thomas et Delphine (174), M.&MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3678 / 4029 tantièmes.

RESOLUTION 13.3 : Approbation du mode de financement des travaux



Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir délibéré :

↳ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

Montant total à appeler : 3163.00 €.devis+honoraires

↳ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi éfinies :

Dates d'exigibilité	Montant ou pourcentage
- 01/06/2024	100%

↳ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense ;

Résultat du vote :

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 3852 / 4203 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 351 / 4203 tantièmes
M. BORNET Emmanuel (179), MLLE LE POMMELEC Mélody (172)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 178 / 4381 tantièmes
M.&MME VIEUX Florent et Myrtille (178)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3852 / 4203 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Autorisation individuelle à donner au syndic de procéder à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure.

Majorité : *SansVote*

Le décret n° 2015-1325 du 21/10/2015, a autorisé l'envoi des notifications et mises en demeure par la voie électronique sous réserve de l'accord des copropriétaires (article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10/07/1965).

Le décret du 27/06/2019 est venu compléter ces dispositions en prévoyant la possibilité d'envoi des appels de fonds par mail et le dépôt des annexes des convocations d'assemblées générales sur l'espace client du copropriétaire.

Pratique, écologique et économique, ces solutions, pour être mises en place, nécessitent le respect de certaines conditions :

-L'accord express du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale et consigné par le syndic sur le procès-verbal en distinguant pour quel type de document l'accord est donné :

- Notifications des convocations et des procès-verbaux d'assemblée générale
- Mises demeure
- Appels de fonds
- Dépôt des annexes des convocations d'AG sur l'espace client du copropriétaire

-Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire qui le souhaite, communique son accord par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic qui le consigne dans le registre des procès-verbaux.

-L'article 64-2 du décret du 13 mars 1967 dispose que le copropriétaire peut à tout moment, notifier au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notification ou mise en demeure par voie électronique.

Liste des copropriétaires ayant formulé leur accord pour recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique :

-
-
-
-
-

Chaque propriétaire ayant donné son consentement doit communiquer au syndic une adresse mail valide et s'engage à informer le syndic de toute modification d'adresse.

Chaque propriétaire est informé que l'envoi d'une carte à code est un préalable obligatoire permettant de se conformer au décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 (notamment article 53-1) et assurant ainsi une vérification initiale de l'identité du destinataire avec un niveau de garantie substantiel et de pouvoir ainsi réceptionner les lettres recommandées électroniques. La délivrance de ce code donnera lieu à une facturation globale adressée au syndicat de copropriétaires.

A chaque envoi de notifications électroniques, il sera adressé par courriel au copropriétaire une demande d'acceptation préalable à l'envoi de la carte à code. Celui-ci disposera d'un délai de 48 h pour l'accepter ou refuser. En l'absence d'accord, il recevra la notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque propriétaire est informé que le coût de la carte à code est de 6 € TTC pour la première notification et le coût de la lettre recommandée électronique est de 3,48 € TTC contre 5,33 € TTC pour une lettre recommandée avec AR au tarif de base (variable en fonction du poids).

RESOLUTION 15 : Vie de la copropriété

Majorité : *SansVote*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14h06.

Président
M.&MME TAYEB

Secrétaire
MME DELCUSE

Scrutateur n°1
M.&MME THIBAUD

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical.

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes des charges exceptionnelles de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 8 : Réajustement de l'avance permanente de trésorerie.

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 9 : Obligation de constituer un fonds de travaux d'entretien ou de conservation et approbation du taux de cotisation

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 10 : Désignation du Conseil Syndical.

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 10.1 : Élection de M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 10.2 : Élection de M.&Mme THIBAUD Samuel et Stéphanie - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 10.3 : Élection de M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 10.4 : Élection de M.&Mme TAYEB Gérard et Catherine - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 11 : Désignation du syndic ELYADE

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 12 : Résiliation du contrat permettant aux copropriétaires de participer aux AG à distance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 13 : Ratification des travaux de remplacement du système de commande de la trappe de désenfumage

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 13.1 : Approbation du principe de la réalisation des travaux de remplacement du système de commande de la trappe de désenfumage

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 13.2 : Approbation des honoraires syndic

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 13.3 : Approbation du mode de financement des travaux

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 14 : Autorisation individuelle à donner au syndic de procéder à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure.

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 15 : Vie de la copropriété

Majorité : *SansVote*