

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE EINSTEIN VALLEY 7
ZAC CAMPUS AGEN BOE
AVENUE D'ITALIE
47000 AGEN

➤ Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 29/09/2022

L'an deux mille vingt-deux,
le vingt-neuf septembre à dix heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

AVENUE D'ITALIE
ZAC CAMPUS AGEN BOE
47000 AGEN

se sont réunis

100% VOTE PAR CORRESPONDANCE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 15 copropriétaires représentant 4 651 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AMAREVA (200), ARTPHI (365), BENJOAR MAURICE PATRIMOINE (367), BER (52),
BERINSTAIN (312), BEURIER (102), BORDIER (100), DAHAN PATRIMOINE (365),
DESIRIER PATRIMOINE (353), ELIANCE (72), HARRAN (50), HUET PATRIMOINE
(382), JURAIN PATRIMOINE (350), LE BLANC / DOUET (104), LUPO TRADING (917),
MEYER PATRIMOINE (418), ORIOLI (104), POZUN (50), SALEWYN (419), SCARSI
(109), SCHWAN (52), TESTUT (106),
Soit un total de 5 349 voix.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. INFORMATION SUR LE SINISTRE INCENDIE DU 05.08.2022**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**
- 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023**
- 9. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2023**
- 10. VALIDATION DES TRAVAUX DE REPARATION D'UNE FUITE D'EAU**
 - 10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 10.3 HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 10.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
- 11. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Mme CORINNE DALENS est élue présidente de séance.

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

PAS DE SCRUTATEUR

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Mr LOIC LEFAY, représentant le cabinet FONCIA RIVES DE GARONNE, est élu secrétaire.

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. **INFORMATION SUR LE SINISTRE INCENDIE DU 05.08.2022**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Un incendie est survenu dans un des studios de la résidence le 6 août dernier et l'ensemble des copropriétaires a été informé par la société COLUMBA. Aucun blessé n'est à déplorer, mais les dégâts matériels sont importants : le studio en question est complètement ravagé et une cinquantaine d'autres appartements (soit 1/3 de la capacité d'hébergement de la résidence) + les parties communes ont été sérieusement souillés par l'incendie et ne peuvent pas être loués avant décontamination complète.

Dans ce contexte, en concertation avec l'exploitant, les actions suivantes ont mobilisé les salariés, la gérance et le Syndic :

- *Relogement (dans la résidence ou dans les hôtels environnants, au-delà de notre*

capacité d'hébergement) des clients présents et prise en charge des locataires qui avaient réservé sur le mois d'août.

- Déclaration du sinistre auprès de l'assurance et travail - encore en cours - avec les experts pour déterminer le plan de décontamination (sol, mur, plafond, textile) et de remise en état des logements.

- Coordination de l'ensemble des entreprises en charge de la décontamination et des réparations permettant un retour à la normale prévu, à ce stade, courant septembre.

Ce sinistre a bien évidemment des conséquences importantes en terme de perte de chiffre d'affaires pour l'exploitant, de frais de relogement et de remise en état. Tout cela devrait être pris en charge par l'assurance à l'issue d'un processus de recherche de responsabilité et d'évaluation de la perte d'exploitation qui prendra quelques mois.

Le Syndic et la société COLUMBA ne manqueront de tenir les copropriétaires informés des suites de ce dossier.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des explications du Syndic et de l'exploitant quant à l'augmentation à venir du poste ELECTRICITE et compte tenu de la date

tardive de l'assemblée générale, décide de ne pas réajuster le budget de l'exercice mais prend acte du dépassement certain du budget de l'exercice en cours.

POUR : 4 162 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 489 sur 4 651 tantièmes.

MASSOU (89, PIRON (400),

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 51 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2023**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.01.2021 au 31.01.2021 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 4 651 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. VALIDATION DES TRAVAUX DE REPARATION D'UNE FUITE D'EAU

Historique :

Début Septembre 2021, une fuite importante est survenue dans l'appartement C 101. En accord avec le Conseil Syndical, il a été nécessaire de refaire l'alimentation d'eau de l'appartement.

10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale valide l'exécution des travaux de réparation de la fuite selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 4 599 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 52 tantièmes.

CHANFREAU (52),

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société ACEP pour un montant de 1 494.24€ TTC.

POUR : 4 599 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 52 tantièmes.

CHANFREAU (52),

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10.3 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 45 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 4 599 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 52 tantièmes.

CHANFREAU (52),

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 1^{er} Novembre 2022 pour 100 %

POUR : 4 599 sur 4 651 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 651 tantièmes.

ABSTENTIONS : 52 tantièmes.

CHANFREAU (52),

15 copropriétaires totalisent 4 651 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES AYANT

VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. **INFORMATION** : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales
Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

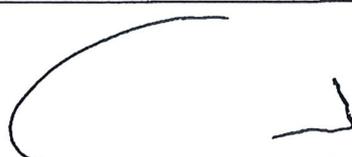
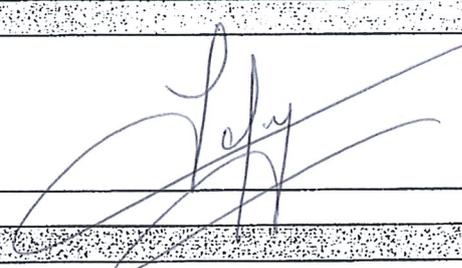
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée.

Le Président	
Madame CORINNE DALENS	
Le Secrétaire	
Monsieur LOIC LEFAY	
Le(s) scrutateur(s)	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »