

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 30/08/2021

L'an deux mille vingt et un,
le trente août à onze 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 14 copropriétaires représentant **4 916** 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), ARMENIA PATRIMOINE (917), ARTPHI (365), BENJOAR (367), BER (52), BEURIER (102), BORDIER (100), CAMUESCO M. (188), DAHAN PATRIMOINE (363), DESIRIER (353), DOLIN (100), ELIANCE (72), GUTTIN (52), HARRAN (50), JURAIN (350), LE BLANC / DOUET (104), MASSOU (89), MEYER PATRIMOINE (418), ORIOLI (104), POZUN (50), SALEWYN PATRIMOINE (419), SCARSI (109), SCHWAN (52), TESTUT (106).

Soit un total de **5 084 voix**.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. INFORMATIONS SUR LA DESIGNATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
- 2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020**
- 3. QUITUS AU SYNDIC**
- 4. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**
- 5. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022**
- 6. VALIDATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU MOTEUR ET TURBINE VMC AU BAT C**
 - 6.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 6.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 6.3 HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 6.4 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE VMC**
- 7. 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. INFORMATIONS SUR LA DESIGNATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Majorité nécessaire : Sans vote

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par Mme DALENS Corinne, en sa qualité de membre du conseil syndical.

Elle sera chargée notamment de vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par Loïc LEFAY, représentant le cabinet FONCIA GROG ZAMBONI.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

POUR : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

3. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

POUR : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

4. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 43 000 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 : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

5. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022**

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 01.01.2022 au 31.12.2022 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 : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

6. VALIDATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU MOTEUR ET TURBINE VMC AU BAT C

Historique :

La VMC du bâtiment C est tombée en panne le 1^{er} Juin 2021. L'entreprise PROX'HYDRO, en charge de la maintenance, a produit son devis relatif au remplacement du sous-ensemble moteur (1 804 €) et un contre devis a été demandé à l'entreprise SAPIAN. PROX'HYDRO restant le mieux disant, en accord avec le Conseil Syndical, les travaux ont été commandés. Lors de la réparation, le remplacement de la turbine (416.90 €) a été nécessaire.

6.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement du moteur et turbine VMC au Bâtiment C selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

6.2 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 valide la réalisation des travaux par la société PROX'HYDRO pour un montant total de 2 220.90 € TTC.

POUR : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

6.3 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, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération forfaitaire du Syndic à un montant de 60 € 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 : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

6.4 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE VMC

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

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de VMC, l'Assemblée Générale décide de mobiliser une partie du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées au 1^{er} Septembre 2021.

POUR : 4 916 sur 4 916 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4916 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 sur 4 916tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 4 916 tantièmes au moment du vote.

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

7. 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 :

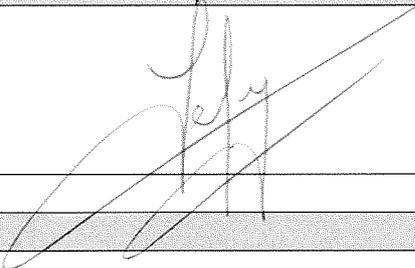
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

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 à 11h45.

Le Président	
Mme 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. »