

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 mai 2023 - LOUIS IX

Les copropriétaires de l'immeuble sis LOUIS IX à LAMONTJOIE (47310) se sont réunis en assemblée générale le **4 mai 2023 à 11 heures 0 minute** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 35 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 5669/**10000** millièmes.

### Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Présents à distance	5	781
Représentés	14	2006
Votants par correspondance	16	2882
Absents	36	4331
<b>Totaux</b>	<b>71</b>	<b>10000</b>

#### Liste des copropriétaires votants à distance

BOUDEYRON Nicolas (205/10000), CLAUDON Olivier (119/10000), GAUTHE Eric (217/10000), JOUBERT Christophe (118/10000), MERCERON David (122/10000),

#### Liste des copropriétaires votants par correspondance

ARNAL Thierry Annick (118/10000), AUGER Thierry (123/10000), BENARROCH Nicolas (121/10000), BOCHET Philippe (119/10000), COLARD Francis (123/10000), CUNY Philippe (120/10000), GOUJAUD Alexandre (117/10000), GUILLEMAIN Régis (117/10000), HOLDICH Paul (236/10000), IMMO EXPANSION (749/10000), LABORIE Laurent (120/10000), MENUT Denis (117/10000), OLIDAM SARL (351/10000), POTEL Didier (117/10000), QUENET Bernard (117/10000), ROUSSIASSE Gwenaël (117/10000),

#### Liste des copropriétaires représentés

ALLIAT LOUEUR MEUBLE (256/10000, représenté par GAUTHE Eric), BONELLI Jean Pierre (119/10000, représenté par MERCERON David), BRECHAT Jean Pierre (119/10000, représenté par MERCERON David), DIEULESAINT Christophe (137/10000, représenté par GAUTHE Eric), DT AGEN-LAMONJOIE (119/10000, représenté par BOUDEYRON Nicolas), FORESTIER Cyrille (137/10000, représenté par MERCERON David), FUMEY Jacques (118/10000, représenté par MERCERON David), GABORIT Jean Jérémie (122/10000, représenté par MERCERON David), GILLES Bruno (257/10000, représenté par GAUTHE Eric), GROSLIER Claire (117/10000, représenté par MERCERON David), JARRY Jean-Marie (146/10000, représenté par MERCERON David), LÉGOUPIL Michel (122/10000, représenté par BOUDEYRON Nicolas), PORTAL Alexandre (118/10000, représenté par BOUDEYRON Nicolas), VIVIAN Sandrine (119/10000, représenté par BOUDEYRON Nicolas)

#### Liste des copropriétaires absents

BASCOUL Didier (117/10000), BONHOMME Olivier (120/10000), CHAIX Yves (122/10000), CHARNAY Fabrice (120/10000), CHAUVET Bertrand (118/10000), COTARD Franck (122/10000), DARLEY Jean Paul (123/10000),

DEFRANCE Philippe (119/10000), DERKX Stephane (119/10000), DONETTI Eric (123/10000), ECCHER Béatrice (117/10000), FOLLIOU Franck (118/10000), GALLOUET Michel (120/10000), GARRIC Gilles (119/10000), GENOUEL Fabrice (119/10000), GREIF EMMANUEL (137/10000), HAMEL Olivier (119/10000), HERNANDEZ Mireille (117/10000), KAGAN DIT TAGER KAGAN Yoann (120/10000), LABROUSSE BRANDY Christophe (119/10000), LANGOUET Noël (122/10000), LEMARCHAND Stéphane (119/10000), LEYX VALADE Didier (118/10000), LIEGEY Jean BESSONNEAU Danielle (120/10000), LUCAS Marcel (117/10000), MAJE (135/10000), MANERO Sylvain (118/10000), MOLLO GENE Ivan (117/10000), MONTEILLER Marc (117/10000), MOUTIERS Evelyne (117/10000), RICHARD-DAUPHINOT Christelle (119/10000), ROUITIER Julien (122/10000), STEVANT Hugo (119/10000), TY REUNN EURL (122/10000), VERHEYDE Franck (119/10000), XAVIER Eric (122/10000)

**Liste des copropriétaires arrivé(s) en cours d'assemblée**

CLAUDON Olivier (119/10000) (à 11:10, résolution 4- à distance)

Le président, Monsieur BOUDEYRON, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

**Vote n° 1**

**ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de président(e) de séance :

- Monsieur BOUDEYRON Nicolas

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

**Votants**

	<b>Copropriétaires</b>	<b>Tantièmes</b>
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	4	662
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>34</b>	<b>5550</b>
<hr/>		
Absents ou non votants	37	4450

**Votes dans le détail**

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5199</b>	<b>0</b>	<b>351</b>

Se sont abstenus : **OLIDAM SARL** (351/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

**Vote n° 2**

**ÉLECTION DU SCRUTATEUR**

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur :

- Monsieur GAUTHE Eric

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	0		0
Votants à distance	4		662
Votants par correspondance	16		2882
Représentés	14		2006
<b>Total des votants</b>	<b>34</b>		<b>5550</b>
<hr/>			
Absents ou non votants	37		4450
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5199</b>	<b>0</b>	<b>351</b>
Se sont abstenus : <b>OLIDAM SARL</b> (351/10000), Se sont opposés à la décision : <b>Néant</b> N'ont pas pris part au vote (*) : <b>Néant</b> (*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 3			
<u>ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE</u>			
L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :			
- CELAVI SYNDIC			
<b>La résolution est ACCEPTÉE</b> par les personnes ayant pris part au vote.			
Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	0		0
Votants à distance	4		662
Votants par correspondance	16		2882
Représentés	14		2006
<b>Total des votants</b>	<b>34</b>		<b>5550</b>
<hr/>			
Absents ou non votants	37		4450
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5199</b>	<b>0</b>	<b>351</b>
Se sont abstenus : <b>OLIDAM SARL</b> (351/10000), Se sont opposés à la décision : <b>Néant</b> N'ont pas pris part au vote (*) : <b>Néant</b> (*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 4
<u>POINT D'INFORMATION DU SYNDIC</u>
<p><b>4-1. L'Extranet :</b></p> <p>Nous vous rappelons que pour faciliter l'accès aux documents concernant votre copropriété, vous avez la possibilité de vous connecter à votre espace extranet. La procédure est simple, il suffit de vous rendre sur le site : <a href="http://www.celavisyndic.fr">www.celavisyndic.fr</a> et de vous munir de vos identifiants (visibles sur vos appels de fonds).</p> <p>Dès qu'un nouveau document est enregistré par nos services sur l'extranet, vous recevez automatiquement une notification par mail pour vous en informer ainsi que le nom du dossier dans lequel le document est consultable. Exemple de message que vous pouvez recevoir : « 1 nouveau document est disponible dans votre espace extranet dans le dossier : Relevés des charges et produits »</p>

#### **4-2. La dématérialisation :**

Comme vous le savez, l'envoi de certains documents à destination des copropriétaires doit être fait par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) de façon obligatoire. Il s'agit notamment, de l'envoi des convocations aux assemblées générales et des procès-verbaux. Suite à la dernière assemblée générale, nous avons décidé de solliciter à nouveau les copropriétaires au sujet de l'adhésion à la dématérialisation, le but étant de réduire un maximum les frais liés à l'envoi des recommandés. Pour votre information, une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50 € contre 7.50 € pour un recommandé papier.

Les avantages de la LRE (Lettre Recommandée Electronique) :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

À ce jour, **48 copropriétaires sur 71** ont déjà choisi de recevoir leurs recommandés par voie dématérialisée. Nous relancerons à nouveau les copropriétaires courant septembre 2023 afin d'obtenir de nouvelles adhésions.

Pour y adhérer, il faut nous transmettre le formulaire d'adhésion dûment rempli par mail. Ce document est disponible sur votre espace Extranet, dans le dossier "Documents du syndic".

#### **4-3. Bilan annuel au Conseil Syndical :**

Un bilan annuel au Conseil syndical a été transmis en novembre 2022.

*Sujets :*

- Les comptes de la copropriété (suivi débiteurs et états comptables),
- Un point sur les actions menées au cours de l'année
- Préparation de la prochaine AG

Le bilan est consultable sur l'Extranet dans le dossier Documents "Comptes rendus".

#### **4-4. Les débiteurs :**

Nous suivons régulièrement les copropriétaires débiteurs. Vous trouverez ci-dessous la procédure de relance selon le mandat signé, les coûts associés sont aussi indiqués dans le mandat :

- *Relance amiable par email*
- *Mise en demeure*
- *Relance après mise en demeure*
- *Contentieux après discussion avec le CS*

Suite à l'envoi des appels de fonds du 1er semestre 2023, les copropriétaires présentant un solde débiteur ont été relancés le 20/01, le 09/02 ainsi que le 01/03/2023.

Seul un copropriétaire, M. XAVIER Eric a reçu une mise en demeure de la part du syndic. Nous sommes à ce jour sans retour de sa part, nous poursuivrons alors la procédure, en accord avec les membres du conseil syndical, et nous rapprocherons de notre avocat afin d'effectuer une nouvelle mise en demeure.

Nous rappelons qu'une protection juridique a été proposée et votée lors de la dernière AG. Elle peut intervenir également dans le cadre de remise de dossier au contentieux.

Pour le règlement des charges, les copropriétaires ont la possibilité d'opter pour le prélèvement automatique. Pour cela, il faut retourner le mandat SEPA dûment rempli accompagné obligatoirement de votre RIB au service comptabilité à l'adresse suivante : drucilla@celavisyndic.fr  
Le mandat SEPA est disponible dans la rubrique "Divers".

#### **4-5. La Taxe foncière des parties communes :**

La taxe foncière 2022 reçue pour les parties communes s'élève à 6 567 € dont 1 433 € de taxes d'ordures ménagères. L'augmentation est de 185 € par rapport à 2021, soit 2,9 %.

Lors de l'AG 2022 un budget de 6 400 € avait été alloué pour ce poste de charges au budget prévisionnel 2022. Une régularisation sera faite sur la répartition que vous recevrez avec le PV de cette AG.  
Les avis de taxes foncières sont visibles sur l'Extranet en cas de besoin dans le dossier « factures ».

#### **4-6. Point sur l'exploitation de la résidence :**

- Les travaux engagés par l'exploitant en 2022 :

Hormis l'entretien courant, il n'y a rien de particulier à signaler. Seul le traitement acoustique de la hotte de la cuisine pour un montant global de 8 900,00 € a été réalisé.

- Installation fibre optique :

Nous avons été sollicité par votre exploitant pour obtenir l'autorisation de travaux de raccordement à la fibre optique par Orange dans votre résidence. Ce dossier a été renvoyé dûment renseigné en date du 28/02/2023, les travaux sont en cours par la sté INEO.

- La visite de résidence :

La dernière visite de la résidence s'est déroulée en juin 2021. Le but étant d'établir un constat de maintenance et d'entretien des parties communes de l'établissement.

Nous vous informons qu'une autre visite est programmée courant l'année 2023. Dès réception, ce rapport sera transmis au CS et sera consultable sur l'Extranet dans le dossier Document "Comptes rendus".

- Le Carnet d'entretien :

Celui-ci est mis à jour chaque année et est disponible sur votre espace extranet dans la rubrique "Carnet entretien".

#### **4-7. Les contrats d'assurances :**

Nous rappelons que si les contrats n'avaient pas été renégociés, les cotisations auraient déjà augmenté de 10 % en 2022. Cette mise en concurrence nous a permis de figer les tarifs sur 2 années (soit 2022 et 2023) et même d'obtenir une baisse de la cotisation. Cependant, nous ne pouvons pas éviter une augmentation en 2024 en raison de l'inflation. Par anticipation, début février 2023, la direction de CELAVI SYNDIC a fait un point sur la situation avec le cabinet BESSÉ (courtiers en assurances) et estimé une augmentation des cotisations à environ 10% pour les contrats d'assurances PNO et MRI, puis une estimation à +3% pour l'assurance Protection Juridique. Courant septembre 2023, le cabinet BESSÉ et la direction de CELAVISYNDIC se réuniront à nouveau pour en discuter.

Une note d'information à ce sujet est disponible sur l'Extranet dans le dossier Documents "Assemblées Générales".

#### **4-8. Divers:**

Nous mettrons à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale 2024 la candidature de Monsieur JOUBERT Christophe ainsi qu'une appel à candidature pour devenir membre du conseil syndical. Une résolution réajustement du budget 2024 sera aussi à l'ODJ de la prochaine réunion en fonction des négociations avec le cabinet BESSE (courtier en assurance).

**La résolution est EXCLUE DU VOTE**

#### **Vote n° 5**

#### **DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale désigne en tant que membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- M. BOUDEYRON Nicolas

**La résolution est ACCEPTEE** par les personnes ayant pris part au vote.

#### **Votants**

	<b>Copropriétaires</b>	<b>Tantièmes</b>
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>
Absents ou non votants	36	4331

### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5318</b>	<b>0</b>	<b>351</b>

Se sont abstenus : **OLIDAM SARL** (351/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

### Vote n° 6

#### DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- M. LIEGEY Jean

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

### Votants

	<b>Copropriétaires</b>	<b>Tantièmes</b>
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>

Absents ou non votants 36 4331

### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5318</b>	<b>0</b>	<b>351</b>

Se sont abstenus : **OLIDAM SARL** (351/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

### Vote n° 7

#### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS 2022

L'Assemblée Générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée générale et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes s'élevant à la somme de **18 651,36 €**.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges » dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h – 12h et 14h – 17h).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible. Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>

---

Absents ou non votants 36 4331

### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5552</b>	<b>0</b>	<b>117</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

### Vote n° 8

#### VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

#### **BUDGET PRÉVISIONNEL 2024**

##### *\* Charges courantes générales :*

- Assurance Multirisques Immeuble (MRI) et Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) : 3 767 €
- Rémunération du syndic : 7 628 €
- Frais postaux : 850 €
- Frais bancaires : 36 €
- Taxe Foncière des parties communes : 7 100 €
- OPTION assurance protection juridique : 490 €

Le budget prévisionnel 2024 est arrêté à la somme totale de **19 871 €**.

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 proposé ci-dessus.

L'Assemblée autorise le Syndic à procéder à l'Appel de Fonds 2 fois par an soit en janvier et en juillet.

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>

---

Absents ou non votants 36 4331

### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5431</b>	<b>0</b>	<b>238</b>

Se sont abstenus : **BENARROCH Nicolas** (121/10000), **GUILLEMAIN Régis** (117/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

### Vote n° 9

#### CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Rappel : Lors de l'Assemblée générale 2022, l'assemblée générale avait fixé à 1 000 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

#### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>
<hr/>		
Absents ou non votants	36	4331

#### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5552</b>	<b>0</b>	<b>117</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

### Vote n° 10

#### MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS

Rappel : Lors de l'Assemblée générale 2022, l'assemblée avait fixé à 1 000 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

*En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.*

**La résolution est SANS DECISION POSSIBLE** par les personnes ayant pris part au vote.

#### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>
<hr/>		
Absents ou non votants	36	4331

#### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>4803</b>	<b>0</b>	<b>866</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000), **IMMO EXPANSION** (749/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : Néant

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

## Vote n° 10

### Résultat du vote à l'article 24

**La résolution est ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

#### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>
<hr/>		
Absents ou non votants	36	4331

#### Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>4803</b>	<b>0</b>	<b>866</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000), **IMMO EXPANSION** (749/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**

(\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

## Vote n° 11

### DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

La loi ALUR du 24 Mars 2014 institue à compter du 01/01/2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant. Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Pour information, un contrat de bail lie les copropriétaires à l'exploitant, ce contrat prévoit la prise en charge de la totalité des travaux.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à **0 %** du budget de fonctionnement courant.

Nous rappelons l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de travaux conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi de 1965. Par conséquent, ce fonds de travaux est une obligation posée par la loi, le principe de son existence ne devant pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal étant de 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale peut, si elle le souhaite, décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

*En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.*

**La résolution est SANS DECISION POSSIBLE** par les personnes ayant pris part au vote.

#### Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	5	781
Votants par correspondance	16	2882
Représentés	14	2006
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>
<hr/>		
Absents ou non votants	36	4331

<b>Votes dans le détail</b>			
	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>4682</b>	<b>121</b>	<b>866</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000), **IMMO EXPANSION** (749/10000),  
 Se sont opposés à la décision : **Néant**  
 N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**  
 (\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

<b>Vote n° 11</b>			
<b><u>Résultat du vote à l'article 24</u></b>			
<b>La résolution est ACCEPTÉE</b> par les personnes ayant pris part au vote.			
<b>Votants</b>			
	<b>Copropriétaires</b>	<b>Tantièmes</b>	
Présents physiquement	0	0	
Votants à distance	5	781	
Votants par correspondance	16	2882	
Représentés	14	2006	
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>	
<hr/>			
Absents ou non votants	36	4331	
<b>Votes dans le détail</b>			
	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>4682</b>	<b>121</b>	<b>866</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000), **IMMO EXPANSION** (749/10000),  
 Se sont opposés à la décision : **BENARROCH Nicolas** (121/10000),  
 N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**  
 (\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

<b>Vote n° 12</b>			
<b><u>MODALITÉS DE RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES</u></b>			
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la prochaine assemblée générale se tiendra en visioconférence et téléconférence dans les locaux de CELAVI SYNDIC à Saint-Nazaire.			
<b>La résolution est ACCEPTÉE</b> par les personnes ayant pris part au vote.			
<b>Votants</b>			
	<b>Copropriétaires</b>	<b>Tantièmes</b>	
Présents physiquement	0	0	
Votants à distance	5	781	
Votants par correspondance	16	2882	
Représentés	14	2006	
<b>Total des votants</b>	<b>35</b>	<b>5669</b>	
<hr/>			
Absents ou non votants	36	4331	
<b>Votes dans le détail</b>			
	Oui	Non	Abstentions
<b>Copropriétaires</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Tantièmes</b>	<b>5552</b>	<b>0</b>	<b>117</b>

Se sont abstenus : **GUILLEMAIN Régis** (117/10000),  
 Se sont opposés à la décision : **Néant**  
 N'ont pas pris part au vote (\*) : **Néant**  
 (\*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **11 heures et 43 minutes**. Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

**Le secrétaire,**  
CELAVI SYNDIC

**Le Président,**  
M.BOUDEYRON

**Le scrutateur,**  
M.GAUTHE

**Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE**

*« 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 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 ».*

**Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.**

---

CELAVI SYNDIC : Parc de Brais - 39 route de Fondeline – 44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat : 06 42 37 72 20 - secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité : 07 85 13 21 13 - 07 85 13 21 27 - aurore@celavisyndic.fr

SARL au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045

Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 30496SYN211 à hauteur de 3.800.000 €