

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 25/03/2024 à 16h00

pour la copropriété SDC RAVEZIES LE TRIREME

située au BORDEAUX RAVEZIES LE TRIREME 194 RUE CAMILLE GODARD 33000 BORDEAUX

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Appart'City - 194 rue Camille Godard** au <https://meet.google.com/izh-czcz-pcs> **33000 BORDEAUX** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Point d'information du syndic** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Renouvellement du mandat de syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
9. **Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (Art. 25)
12. **Choix du prestataire pour la réalisation du DPE collectif** - Majorité simple (Art. 24)
13. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (Art. 25)
14. **Décision d'accorder le conseil syndical à effectuer toutes démarches nécessaires pour le renouvellement du bail commercial avec Appart'City** - Majorité simple (Art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : Mme ou M. ALLARY Eric et Susana (62), M. et Mme BERNIER Frederic et Laurence (73), M. et Mme BOUILLLOT Didier et Marie-France (55), M. et Mme CHENAULT François et Beatrice (74), M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie (50), M. et Mme HEURTEFEU Christophe et Brigitte (75), Mme LAVERGNE-FURNO Claude (111), SCI LE CLOS DE REMAR (86), Mme MICHAUX Valérie (73), Mme POSIERE Alexia (69), M. et Mme RAGUET Thierry et Sylvie (54), M. SAFONT Jacques (131), M. SPADA Damien (57)

Soit 13 / 135 copropriétaires, représentant 970 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme ou M. ALEXANDRE Daniel et Monique (60) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme ou M. ARLETTAZ Alain et Marie Noelle (62) [rep. M. et Mme CHENAULT François et Beatrice], Mme ou M. BALSAN - ATLANI Stephanie et Patrice (54) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], M. et Mme BEREZIAT Claude et Jeannine (55) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], M. et Mme BERNIER Jean Michel et Ghislaine (131) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme BERNIOT CLERC Evelyne (102) [rep. M. et Mme CHENAULT François et Beatrice], M. et Mme BERTOLUCI Guillaume et Maria (72) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme CETTO - LAUTREIX Muriel (116) [rep. Mme MICHAUX Valérie], Mme COUET Marie-Pierre (84) [rep. Mme MICHAUX Valérie], Mme DEREMY Marylène (75) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme ESCULIER Wilfrid Catherine (61) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], M. et Mme GROSSHENNY - HEGY Richard et Christine (78) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], M. et Mme HUBERT Philippe et Annick (69) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme ITURRIOZ Jean-Claude et Marie Louise (50) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme JACQUEMOT Alain et Catherine (63) [rep. Mme MICHAUX Valérie], Mme LANG Marie-Françoise (64) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme MASSICOT Florence (73) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme PAIRET Henri et Josette (84) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], M.

PERROCHON Patrick (80) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme PETIT Elisabeth (52) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. et Mme PIHOUR Claude et Sandrine (61) [rep. Mme MICHAUX Valérie], M. PUTANO Geoffrey (65) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], SARL SEGIDA (54) [rep. Mme MICHAUX Valérie], MM. TERNYNCK Christophe et Alain (123) [rep. M. et Mme GASCHET Alain et Nathalie], Mme ou M. VICTORIN - VERT Daniel (127) [rep. Mme MICHAUX Valérie], Mmes VIS et MOREN Pascale - Huguette (75) [rep. M. et Mme CHENAULT François et Beatrice]
Soit 27 / 135 copropriétaires, représentant 2052 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : M. AIT OUARAB Habib (113), Mme ou M. ALMASRI Fadi et Dima (84), Mme ANDRE Françoise (83), APPARTCITYMONTPELLIER (377), M. et Mme BEREZIAT Laurent et Nathalie (55), Mme ou M. BRONDES Jérôme (73), M. et Mme CHATEAU Christophe et Delphine (55), M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. et Mme DEKEYNE - PRUDHOMME ERIC ET Monique (104), M. et Mme DESRIVIERS Philippe et Martine (68), M. et Mme DEWINTRE et VERSTAVEL Lionel et Hélène (148), M. et Mme DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63), M. DREYER Mickael (62), Mme DUCROS Marie Helene (82), Mme KERNEIS BAZIN Pascale (65), Mme LAHAYE Corinne (54), M. LANGLADE Jérôme (51), Mme ou M. LECETRE / NOZAY Pascal et Béatrice (68), Mme LOUISET Veronique (70), M. et Mme MANOTTE Christophe et Agnes (62), M. MANTAL Benjamin (86), Mme MENNESSON Indrani (52), Mme MICHAUD Nathalie (55), Mme MICHEL Marion (66), M. et Mme MICHELET Xavier et Odile (129), M. et Mme PELOILLE Laurent et Severine (51), Mme ou M. PEZAT Jean-Luc (62), M. RAIMBAULT Thomas (81), M. et Mme RIEU Jean et Isabelle (66), M. et Mme ROCHE Sylvie et Pascal (54), M. et Mme SAHKI et DUBOSC-SAHKI Kevin et Marjorie (114), M. SIMARD Christophe (55), M. et Mme TANGUY Marc et Elisabeth (70), M. TENART Paul (49), Mme THIVILLIERS Agnès (71), Mme ou M. VERGNES Denis (61), Mme ZALUSKI Karina (72)
Soit 37 / 135 copropriétaires, représentant 2998 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme ou M. ALLAIN Arnaud et Nathalie (64), Mme BARBE - GRESILLEY Martine (52), M. et Mme BATIER Jean Marc et Michele (110), Mme BAUCHER Ingrid (49), M. et Mme BENARD Franck et Corinne (53), M. et Mme BERTHELOT Johan et Caroline (54), Mme BIMBENET Sophie (69), M. et Mme BRIFFAUT - BARRIERE Nicolas et Wendy (55), M. et Mme CAMP - BATARD Jerome et Amandine (123), M. CHAMBOST Philippe (68), M. CHEVALIER Nicolas (54), M. et Mme COUCHE Sylvain et Nadia (130), M. DE BASTOS Vincent (82), M. DE POMMEREAU Renaud (64), Mme DEBOISSY Joelle (55), M. DENIS Frantz (53), M. et Mme DERNIS Michel et Anna (65), M. et Mme DI PASQUALE - SPINELLI Cyril et Sylviane (82), M. et Mme DUVAL PATOUILLARD Christophe et Maud (88), Mme FAIVRE-CHALON Patricia (52), Mme GACH / VIVIEN Stéphanie (47), Mme GALIOT Laetitia (66), M. et Mme GENOT Vincent et Laetitia (50), M. et Mme GUERIT - BLAIS Thibault et Nathalie (78), M. et Mme GUILLOU -HUET Thierry et Sophie (51), M. et Mme HOULNE Jean Claude et Monique (47), M. et Mme JANTROY EMMANUEL ET Shirley (80), M. et Mme KERBRAT - LALLONDER CHRISTOPHE ET Alicia (77), Mme LE BAIL Marjorie (63), M. et Mme LECUIR Stephane et Christelle (84), M. LELARGE Anthony (69), M. et Mme LEUNG Jean et Isabelle (78), M. et Mme LHUILLIER Romain et Christelle (65), M. et Mme LITZLER - PECUDANI Daniel et Isabelle (49), Mme MAILLAUT Sophie (63), Mme MASSIEUX Joelle (77), M. et Mme MENAT - BOUVERET Christophe et Eva (87), M. et Mme MICHAUT Gerald et Sylvie (61), M. et Mme MOIRIER - GUILLOUS Fabien et Aurélie (51), M. et Mme MONTELS - DECHORGNAT MICHAEL ET Florence (53), M. et Mme NAESCU Bogdan et Liana-Cristina . (78), Mme NDONGUE Emmeline (53), M. et Mme PIESENS Robert et Claudine (79), M. et Mme PIRON Patrice et Agnes (54), M. et Mme PRUDHOMME Georges et Emmanuelle (76), SCI RAVEZIES IMMOBILIERE (52), M. et Mme RENARDET Christian et Chretima (75), Mme ROBIN Monique (79), Mme ROUSSEAUX Sandrine (55), Mme SAUBUSSE Anne (92), SOUL KITCHEN (51), M. et Mme SPRUGNOLI Janique et Patrick (65), Mme TAILLANDIER Angélique (65), M. et Mme TARRAY / HEMERY Franck et Virginie (81), M. THOMAS Julien (71), M. VALIN Jean-Luc et Marie-Claude (54), Mme VIVIN LABOULAIS Lorène (97), Mme ou M. WEEL Nicolaas et Margreet (85)
Soit 58 / 135 copropriétaires, représentant 3980 / 10000 tantièmes.

A l’ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 77 copropriétaires sur 135 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 6020 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance	ELEC
-----------------------------------	------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition : Mme MICHAUX Valérie

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de présidente de séance **Mme MICHAUX Valérie**.

Il est procédé à un vote pour Mme MICHAUX Valérie

POUR	40 / 40 cp 3022 / 3022 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 3022 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Propositions : M. CHENAULT François, M. HEURTEFEU Christophe

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateurs de séance **M. CHENAULT François, M. HEURTEFEU Christophe**.

Il est procédé à un vote pour M. CHENAULT François

POUR	40 / 40 cp 3022 / 3022 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 3022 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour M. HEURTEFEU Christophe

POUR	40 / 40 cp 3022 / 3022 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 3022 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVIsyndic** représenté par **Monsieur Valentin AUDION**.

Il est procédé à un vote

POUR	75 / 75 cp 5885 / 5885 ta	CONTRE	0 / 75 cp 0 / 5885 ta	ABST.	2 cp 135 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73), M. et Mme MANOTTE Christophe et Agnes (62)

4 Point d'information du syndic

NON
VOTE

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Sans majorité

Arrivée : LECUIR Stéphane et (84)

Ainsi, 78 copropriétaires sur 135 vont participer au vote, soit 6104 tantièmes sur un total de 10000.

L'Extranet :

Pour vous connecter, il suffit de vous rendre sur le site : www.celavisyndic.fr et de rentrer vos identifiants que vous avez choisi lors de votre inscription. Pour les copropriétaires qui ne se sont pas encore inscrits, vous trouverez la procédure ci-dessous :

1. Cliquez sur *Inscrivez vous !* (en bas de la fenêtre)
2. Par mail (et non par code d'activation) renseigner le mail associé à votre lot
3. Confirmer votre mail une 2ème fois
4. Créez-vous un mot de passe (en respectant les caractères demandés)
5. Confirmer votre mot de passe
6. Cliquer sur S'enregistrer
7. Cliquer sur > Voir cet immeuble

La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- 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 et donc de vos appels de fonds
- 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.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de l'envoi)

Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet.

Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

Les débiteurs :

Les coûts associés aux frais de relance seront imputés aux copropriétaires débiteurs.

* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT

- Relance après mise en demeure : 60€ HT

* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)
- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC
- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

Travaux prévus dans les parties communes :

Les moquettes ainsi que les peintures ont été refaites par Appart'City dans les couloirs de la résidence courant 2023, le compte-rendu a été mis à disposition sur l'extranet. Appart'City ne nous a pas communiqué leur souhait d'effectuer des travaux dans les parties communes dans les prochains mois.

Dossier isolation acoustique :

Des expertises sont toujours en cours concernant le problème d'isolation acoustique des fenêtres des appartements côté boulevard Godard. Le conseil syndical s'étonne de la longévité du dossier. Le syndic informe le conseil syndical qu'effectivement ce dossier prend du temps. Au vu des coûts que cela pourrait engendrer pour l'assurance DO, les experts réfléchissent et effectuent des tests afin de trouver la solution la plus fiable possible tout en limitant les coûts. C'est pour cela que de nombreux tests ont été effectués et que les expertises s'enchaînent. Nous avons reçu une convocation à une réunion en visioconférence qui a eu lieu le 9 janvier 2024. Le but de cette réunion était de délibérer sur le choix retenu afin de solutionner ce problème d'isolation acoustique dans les chambres. Cette convocation a été placée sur l'espace extranet ainsi que toutes les autres pièces de ce dossier sinistre (Note d'information, convocations, rapports d'expertise, position de l'assurance). A ce jour, les experts se sont prononcés sur un changement de toutes les entrées d'air des fenêtres côté boulevard Godard. Le changement sera suivi par le cabinet de Maîtrise d'oeuvre QUERO INGENIERIE pour un montant de 4 740€ HT. Les travaux seront effectués par la société GF3M pour un montant de 29 865€ HT. Les tests acoustiques après travaux seront effectués par DELHOM ACOUSTIQUE pour un montant de 5 920€ HT.

Nous rappelons que temps que le dossier est déclaré dans les 10 ans, ici le 24 février 2022, l'assurance prendra en charge les réparations si elle s'est positionnée favorablement à la prise en charge des dommages. Si nous dépassons le délai des 10 ans, ici le 15 octobre 2026, alors que ce dossier n'est toujours pas résolu, la prise en charge sera tout de même toujours effective jusqu'à ce que les réparations soient effectuées. Nous rappelons également que si les mêmes problèmes surviennent dans les chambres qui ont été déclarés après le délai des 10 ans, nous pourrions rouvrir le dossier initialement déclaré afin de redemander une expertise ainsi que des indemnités pour les réparations des dégâts.

Audit de fin de DO :

Lorsque la résidence arrive dans les deux dernières années de la garantie décennale, il est très recommandé d'effectuer un audit de fin de DO afin qu'un expert puisse venir constater sur place de potentiels désordres qui seraient pris en charge par la garantie décennale. Le conseil syndical souhaite que cette décision d'effectuer un audit soit votée lors de l'assemblée générale de 2025. Pour rappel, la garantie décennale arrive à expiration le 15 octobre 2026.

Vote par correspondance :

Le vote par correspondance permet aux copropriétaires qui ne peuvent pas être présents le jour de l'AG de voter à distance afin que leurs intentions de vote soient prises en compte. Il n'apparaîtra donc pas absent sur le PV d'AG mais comme ayant voté par correspondance. Jusqu'à maintenant, le vote par correspondance était communiqué avec la convocation d'assemblée générale et à nous renvoyer par courrier ou par mail afin que celui-ci soit pris en compte. Lors de l'envoi de cette convocation, le formulaire de vote par correspondance n'a pas été transmis avec la convocation. Il est maintenant possible de voter directement sur votre espace extranet. Une communication a été envoyée à tous les copropriétaires afin d'expliquer la procédure à suivre pour voter via leur espace extranet. Cette communication a également été accompagnée de la procédure de connexion à l'espace extranet.

Résolution sur le renouvellement du bail :

Le conseil syndical souhaite qu'une résolution soit ajoutée à l'ordre du jour de cette assemblée générale afin que l'assemblée générale décide d'autoriser le conseil syndical à entamer toutes actions qu'il jugerait utile afin que le renouvellement du bail se passe dans les meilleures conditions possibles pour les copropriétaires.

Nous ajoutons également qu'Appart'City avait évoqué lors des deux dernières assemblées générales le souhait de créer un groupe de travail avec les membres du conseil syndical afin de commencer à entamer les discussions concernant le renouvellement du bail. Sans nouvelle de la part d'Appart'City au conseil syndical, le conseil syndical a souhaité que le syndic relance Appart'City afin qu'Appart'City se manifeste sur la création de ce groupe de travail. Le syndic a relancer Appart'City à ce sujet en y ajoutant en copie les membres du conseil syndical.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

Nous rappelons aux copropriétaires que la TEOM est récupérable directement auprès d'Appart'City.

Assurance PNO (Propriétaire Non-Occupant) :

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'une assurance PNO est incluse avec le contrat d'assurance MRI (Multirisques Immeuble) de votre copropriété. Il n'est donc pas nécessaire aux copropriétaires de souscrire à une assurance individuelle. L'attestation d'assurance PNO est disponible sur votre espace extranet.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Départ : SAFONT (131)

Ainsi, 77 copropriétaires sur 135 vont participer au vote, soit 5973 tantièmes sur un total de 10000.

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/01/2023** au **31/12/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **30 562.21 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

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).

Il est procédé à un vote

POUR	75 / 75 cp 5857 / 5857 ta	CONTRE	0 / 75 cp 0 / 5857 ta	ABST.	1 cp 67 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67)

Votes défailants : M. TENART Paul (49)

6 Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel	VOTE
--	-------------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du **01/01/2024** au **31/12/2024** arrêté à la somme de **37 756.00 €** a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

L'Assemblée Générale demande au syndic de réajuster le budget à la somme de **34 501.00 €** selon les modificatifs suivants :

- Remboursement des charges AFUL 2021, 2022 et 2023 appelées sur la clé 'Charges communes générales' puis imputées sur la clé 'Charges à bail Appart'City'

- Mise en place de la rubrique 702 'Charges Syndicat Principale' sous la clé 'Charges à bail Appart'City' avec montant des charges appelées par l'AFUL. Ces charges seront toujours réglées par Appart'City.

Le Syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir, selon les échéances déjà définies.

Il est procédé à un vote

POUR	74 / 75 cp 5752 / 5825 ta	CONTRE	1 / 75 cp 73 / 5825 ta	ABST.	2 cp 148 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. RAIMBAULT Thomas (81)

7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2	VOTE
--	-------------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (annexe 3) et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/01/2025** au **31/12/2025**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **35 186.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	73 / 74 cp 5703 / 5776 ta	CONTRE	1 / 74 cp 73 / 5776 ta	ABST.	2 cp 148 ta	DEFAIL.	1 cp 49 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. RAIMBAULT Thomas (81)

Votes défaillants : M. TENART Paul (49)

8 Renouvellement du mandat de syndic	VOTE
--------------------------------------	------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité absolue (Art. 25)

Départ : SPADA (57)

Ainsi, 76 copropriétaires sur 135 vont participer au vote, soit 5916 tantièmes sur un total de 10000.

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVIsyndic** pour une durée de **15 Mois**.

Son mandat prend effet le **25/03/2024** pour se terminer le **30/06/2025**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **20 000,00 € TTC (soit 16 666,67 € HT)**.

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Une réunion aura lieu avec le conseil syndical afin d'éclaircir le mandat de syndic 2024.

Il est procédé à un vote

POUR	73 / 135 cp 5700 / 10000 ta	CONTRE	1 / 135 cp 86 / 10000 ta	ABST.	2 / 135 cp 130 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	-----------------------------	-------	------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : SCI LE CLOS DE REMAR (86)

Se sont abstenus : Mme ou M. LECETRE / NOZAY Pascal et Béatrice (68), M. et Mme MANOTTE Christophe et Agnes (62)

9 Election des membres du Conseil Syndical	ELEC
--	------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité absolue (Art. 25)

Propositions : CHENAULT François, HEURTEFEU Christophe, MICHAUX Valérie, GASCHET Alain

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- CHENAULT FRANÇOIS
- GASCHET ALAIN
- HEURTEFEU CHRISTOPHE
- MICHAUX Valérie

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

CHENAULT François, HEURTEFEU Christophe, MICHAUX Valérie, GASCHET Alain.

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic du Conseil Syndical à 12 mois.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un vote pour CHENAULT François

POUR	75 / 135 cp 5843 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 135 cp 73 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Il est procédé à un vote pour HEURTEFEU Christophe

POUR	75 / 135 cp 5843 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 135 cp 73 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Il est procédé à un vote pour MICHAUX Valérie

POUR	75 / 135 cp 5843 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 135 cp 73 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Il est procédé à un vote pour GASCHET Alain

POUR	75 / 135 cp 5843 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 135 cp 73 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

10	Consultation du conseil syndical	VOTE
----	----------------------------------	------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 3 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	73 / 135 cp 5682 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	3 / 135 cp 234 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. et Mme DEKEYNE - PRUDHOMME ERIC ET Monique (104), M. et Mme DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63)

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **3 000,00 TTC**.

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée de 1 an.

Il est procédé à un vote

POUR	73 / 135 cp 5682 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	3 / 135 cp 234 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. et Mme DEKEYNE - PRUDHOMME ERIC ET Monique (104), M. et Mme DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63)

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 art 171 renforce les obligations relatives à la rénovation du patrimoine immobilier. Cette loi impose (obligatoire) la réalisation d'un DPE collectif pour tous les immeubles dont le dépôt du permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Le DPE collectif renseigne le syndicat des copropriétaires sur l'état du ou des bâtiments de la copropriété. Il permet d'évaluer la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique. Ce document se constitue :

- D'une description de l'état initial de la copropriété : caractéristiques du bâtiment, des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, éclairage, etc ;
- D'une indication des consommations du bâtiment, des dépenses annuelles d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre ;
- D'une étiquette énergie et d'une étiquette climat, de A (le meilleur) à G (le moins bon) ;
- Des recommandations de travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations ci-dessus et conditions essentielles des devis suivants :

Examine et soumet au vote les propositions des entreprises :

- ENTREPRISE ACCEO pour un montant TTC de euros
- ENTREPRISE VERITAS pour un montant TTC de 4 320,00€
- ENTREPRISE SOCOTEC pour un montant TTC de 3 498,00€

La résidence Appart'City Bordeaux Tirème Ravezies n'entre pas dans le champ d'application de la loi Climat et Résilience du fait que la date de dépôt de permis de construire est intervenue après le 1er Janvier 2013.

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera 15% du budget annuel prévisionnel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé selon les modalités suivantes :

- Avec les appels de fonds de charges communes générales

Il est procédé à un vote

POUR	72 / 135 cp 5651 / 10000 ta	CONTRE	0 / 135 cp 0 / 10000 ta	ABST.	4 / 135 cp 265 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : M. et Mme CROZIER Philippe et Christelle (67), M. et Mme DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63), Mme KERNEIS BAZIN Pascale (65), Mme LOUISET Veronique (70)

14	Décision d'accorder le conseil syndical à effectuer toutes démarches nécessaire pour le renouvellement du bail commercial avec Appart'City	VOTE
----	---	------

Clé répartition : 01-TANTIEMES GENERAUX (800)

Majorité simple (Art. 24)

Le conseil syndical s'interroge sur le renouvellement du bail de notre résidence.

De nombreuses questions nous interpellent, notamment, les délais à respecter, quel conseiller choisir pour nous accompagner, quelles modalités pour discuter avec le preneur (individuel ou regroupé), etc.

Afin d'anticiper cette phase importante de notre investissement, le Conseil Syndical souhaite se saisir de ce dossier.

L'assemblée générale décide de donner mandat aux membres du Conseil Syndical pour effectuer les démarches nécessaires en vue de préparer cette négociation.

Information Appart'City à l'issue de l'AG :

Appart'City entend poursuivre l'exploitation de la Résidence après l'échéance du bail en cours fixée au 14/10/2027.

Afin de préparer au mieux la proposition de bail à l'échéance d'octobre 2027, Appart'City doit préalablement :

- Faire réaliser une étude du potentiel commercial versus la concurrence locale par un organisme reconnu dans les métiers de l'hôtellerie
- Faire réaliser un audit technique complet du bâtiment intégrant l'étude de l'éventuel impact des mises en conformité pour améliorer la performance énergétique
- Faire estimer les travaux par des professionnels de la rénovation hôtelière en milieu occupé

Une fois ces éléments réunis, il y aura lieu de fixer un rétroplanning pour lancer l'étude des conditions du nouveau bail qui conviennent aux propriétaires ainsi qu'à l'exploitant. Idéalement il faut prévoir 6 à 9 mois avant l'échéance du bail avec divers points d'étape d'information des propriétaires pour aboutir au projet à soumettre à la signature. Pour faciliter les échanges, Appart'City propose aux propriétaires de constituer un Comité de 4 ou 5 représentants qui pourra relayer les informations. Ce Comité sera constitué principalement des membres du conseil syndical.

Il est procédé à un vote

POUR	73 / 74 cp 5703 / 5776 ta	CONTRE	1 / 74 cp 73 / 5776 ta	ABST.	2 cp 140 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme ou M. BRONDES Jérôme (73)

Se sont abstenus : Mme LOUISET Veronique (70), M. et Mme TANGUY Marc et Elisabeth (70)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 25/03/2024 à 18:04.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Appart'City - 194 rue Camille Godard ainsi qu'en visioconférence : <https://meet.google.com/izh-czcz-pcs> 33000 BORDEAUX.

Président

Scrutateurs

Secrétaire

Mme MICHAUX

Mr CHENAULT / Mr HEURTEFEU

CELAVI SYNDIC

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Valentin AUDION

Valérie MICHAUX

Christophe HEURTEFEU

François CHENAULT