



www.nexity.fr

NEXITY STRASBOURG KLEBER
2 QUAI KLEBER
TOUR AFI ESCA - CS 40035
67082 STRASBOURG CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
LA COLONNE AFFAIRE
106 AVENUE DE STRASBOURG
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

Téléphone : 03.88.39.81.39

ILLKIRCH GRAFFENSTADEN, 27/04/2017

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 27 avril 2017 à 14h00

Les copropriétaires de la copropriété LA COLONNE AFFAIRE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Chez ADAGGIO

Dans la salle de réunion

106 AVENUE DE STRASBOURG

67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Absents :	22	6884	voix /	10000	voix
Total :	28	10000	voix /	10000	voix

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 6 copropriétaires sur 28 sont présents ou représentés et possèdent 3 116 voix sur 10000 voix.

Etaient absents :

Mme AIROLDI Véronique , M. et Mme ALLARD-JACQUIN JEAN , EURL ANTHOM , Mme ARTAULT Danièle , SARL BIMMOB , M. BLANC JACQUES , SARL CAJUN INVEST , M. CORNET FABRICE , M. et Mme DESPROGES JEAN-CHRIST. , M. et Mme FORGUES DOMINIQUE , SARL GABSARIC , M. GRAFF Gautier , M. et Mme HELFER VINCENT , SARL HENNEN , Société IHU , Société JERENZ FINANCIERES , SARL KOMPA , SARL MALEO , M. MASSON SERGE , M. et Mme SANCHEZ JOSEPH , EURL THEBAUT PATRIMOINE, Mme WENNER Jacqueline.

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016	Page 4
Résolution n°5 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2016	Page 4
Résolution n°6 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an.	Page 5
Résolution n°7 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 5
Résolution n°8 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 5
Résolution n°9 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour un montant de 117 000,00 €.	Page 6
Résolution n°10 Information sur la constitution du fonds de travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965	Page 6
Résolution n°11 Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire	Page 6
Résolution n°12 Intérêts de placement du fonds de travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 7
Résolution n°13 Point d'information sur la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG)	Page 7
Résolution n°14 Décision à prendre relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (article L-731-1 du code de la construction et de l'habitation) PJ : proposition SOCOTEC proposition AONABA	Page 8

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire




Paraphes

Résolution n°15

Diagnostic technique global (DTG): honoraires de gestion

Page 8

Résolution n°16

Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses

PJ : proposition SOPREMA

proposition SAED (devis en cours)

proposition SMAC

Page 9

Résolution n°17

Souscription d'un contrat d'entretien du TGBT

PJ : proposition SOVEC (devis en cours)

Page 9

Résolution n°18

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux concernant le nettoyage des façades noircies.

PJ : proposition FTC (devis en cours)

proposition Alpinistes du bâtiments (devis en cours)

Page 10

Résolution n°19

Honoraires sur travaux votés par l'assemblée générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Page 10

Résolution n°20

Mandat à donner par l'assemblée générale dans le cadre d'une décision prise à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965.

Page 10

Résolution n°21

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de compteurs d'électricité pour chaque appartement.

PJ : proposition ENEDIS (devis en cours)

proposition SIDELEC (devis en cours)

Page 11

Résolution n°22

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Page 11

Résolution n°23

Mandat à donner par l'assemblée générale dans le cadre d'une décision prise à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965.

Page 12

Résolution n°24

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 12

Résolution n°25

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 12

Résolution n°26

Information Loi ALUR (3) : Immatriculation des syndicats de copropriétaires

Page 13

Résolution n°27

Suggestions diverses ne faisant pas l'objet d'un vote

Page 13

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

✓

CMT

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

Est candidat :

- Mme KIEN

Vote sur la candidature de Mme KIEN :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme KIEN.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

Est candidat :

- Mme MOUTIER Violette

Vote sur la candidature de Mme MOUTIER Violette :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme MOUTIER Violette.

RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2016 AU 31 DECEMBRE 2016

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'assemblée générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 104 276,62 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
---------------------------	---	------	--------	-------	------

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

VF

CK

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

RESOLUTION N° 7 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe à la somme de € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	3116	voix /	10000	voix

SARL BENES représenté par Mme KIEN Christelle (963), EURL BERGERAC PATRIMOINE représenté par Mme KIEN Christelle (264), Mme COELO Christine représentée par Mme KIEN Christelle (578), EURL LADOUgne MEDICAL représenté par M. CHESNEAU Gaylord (154), Mme LESTRINGANT-VOISIN EMMANUELLE représentée par M. CHESNEAU Gaylord (594), M. OUDINOT PATRICK représenté par M. CHESNEAU Gaylord (563)

Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix
-----------------	---	---	--------	-------	------

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE UN AN.



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme KIEN Christelle
- M. SANCHEZ Joseph

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Est candidat :

- Mme KIEN

Vote sur la candidature de Mme KIEN :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	3116	voix /	10000	voix

SARL BENES représenté par Mme KIEN Christelle (963), EURL BERGERAC PATRIMOINE représenté par Mme KIEN Christelle (264), Mme COELO Christine représentée par Mme KIEN Christelle (578), EURL LADOUgne MEDICAL représenté par M. CHESNEAU Gaylord (154), Mme LESTRINGANT-VOISIN EMMANUELLE représentée par M. CHESNEAU Gaylord (594), M. OUDINOT PATRICK représenté par M. CHESNEAU Gaylord (563)

Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix
-----------------	---	---	--------	-------	------

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La majorité nécessaire au vote de cette résolution ne pouvant pas être atteinte, les copropriétaires décident de conserver les membres du conseil syndical votés lors de la précédente assemblée.

RESOLUTION N° 8 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	3116	voix /	10000	voix

SARL BENES représenté par Mme KIEN Christelle (963), EURL BERGERAC PATRIMOINE représenté par Mme KIEN Christelle (264), Mme COELO Christine représentée par Mme KIEN Christelle (578), EURL LADOUgne MEDICAL représenté par M. CHESNEAU Gaylord (154), Mme LESTRINGANT-VOISIN

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

✓

CK
Paraphes

EMMANUELLE représentée par M. CHESNEAU Gaylord (594), M. OUDINOT PATRICK représenté par M. CHESNEAU Gaylord (563)
 Ont voté pour : 0 0 voix / 10000 voix

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018 POUR UN MONTANT DE 117 000,00 €.



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 117 000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielle exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 10 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965



La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire à compter du 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds de travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget

Le fonds de travaux sera alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle sera a minima de 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente

Les sommes versées au titre du fonds de travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière

A l'occasion de la constitution du fonds de travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

RESOLUTION N° 11 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

VF

AK

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'un minimum 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

SARL BENES représenté par Mme KIEN Christelle (963), EURL BERGERAC PATRIMOINE représenté par Mme KIEN Christelle (264), Mme COELO Christine représentée par Mme KIEN Christelle (578), EURL LADOGNE MEDICAL représenté par M. CHESNEAU Gaylord (154), Mme LESTRINGANT-VOISIN EMMANUELLE représentée par M. CHESNEAU Gaylord (594), M. OUDINOT PATRICK représenté par M. CHESNEAU Gaylord (563)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront :

- répartis chaque année entre les copropriétaires;
- OU
- seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°11 - Fonds de travaux obligatoire - Définition du taux de la cotisation annuelle, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 13 : POINT D'INFORMATION SUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

L'article L-731-1- du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi ALUR, dispose qu'à compter du 1er janvier 2017, toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation doit se prononcer en assemblée générale, à la majorité simple, sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

L'objectif de ce document est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble puis d'élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Le diagnostic technique global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

✓

CK
Paraphes

- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années..

Le Diagnostic Technique Global sera présenté à l'assemblée générale qui suivra son établissement, préalablement à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.

RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (ARTICLE L-731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)



PJ : PROPOSITION SOCOTEC PROPOSITION AONABA

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers d'un diagnostic technique global de l'immeuble. L'objet de ce Diagnostic Technique Global est d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble dans la perspective de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

Décide de faire réaliser le diagnostic technique global de la copropriété.

Retient la proposition présentée :

- par pour un montant de ... €uros TTC

Il est précisé que le coût de réalisation du diagnostic technique global, sera réparti selon :
les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Exigibilité : ; à concurrence de % ; soit un montant de € TTC
- Exigibilité : ; à concurrence de % ; soit un montant de € TTC

L'assemblée générale prend acte que le contenu du diagnostic technique global sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement par le prestataires chargé de sa réalisation.

Le syndic, en liaison avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	6	3116	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG): HONORAIRES DE GESTION



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier de la réalisation du diagnostic technique global:

Montants HT du DTG aux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %

Pour la réalisation du diagnostic technique global, le Syndic se voit confier :

- l'organisation de la visite sur site et l'information des occupants ;

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

- l'accompagnement de la personne habilitée à réaliser le diagnostic technique global pendant sa visite détaillée de l'immeuble ;
- la compilation de la documentation nécessaire à la réalisation de la mission.

Pour l'accomplissement de ces missions spécifiques, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre du suivi de la réalisation du diagnostic technique global votée à la résolution n° 15, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 300 € HT (forfait minimum). Ces honoraires seront répartis et appelés selon les mêmes modalités que le budget voté pour la réalisation du diagnostic technique global.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°14 - Diagnostic technique global, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 16 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES TERRASSES



PJ : PROPOSITION SOPREMA

PROPOSITION SAED (DEVIS EN COURS)

PROPOSITION SMAC

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'assemblée générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;

entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement

et après en avoir délibéré,

- décide de souscrire un contrat d'entretien des toitures terrasses
- retient la proposition de l'entreprise SMAC pour un montant annuel de 850 € HT, soit 1020 € TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : 0008-6, bâtiments 3 PC2 et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition SMAC :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition SMAC est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 17 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DU TGBT



PJ : PROPOSITION SOVEC (DEVIS EN COURS)

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'assemblée générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;

et après en avoir délibéré,

- décide de souscrire un contrat d'entretien du TGBT
- retient la proposition de l'entreprise SOVEC pour un montant annuel de 1250 € HT, soit 1500 € TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : 0008-3 financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Le syndic demandera à la société de faire cette année l'entretien du poste et le resserrage qu'à partir de l'année prochaine.

Sachant que l'entretien du poste coûte 1500 € TTC et qu'il n'aura lieu que tous les trois ans.

Vote sur la proposition SOVEC :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	6	3116	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition SOVEC est retenue par l'Assemblée Générale.

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Vf

af

Paraphes

RESOLUTION N° 18 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX CONCERNANT LE NETTOYAGE DES FAÇADES NOIRCIES.

PJ : PROPOSITION FTC (DEVIS EN COURS)



PROPOSITION ALPINISTES DU BATIMENTS (DEVIS EN COURS)

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

Décide d'effectuer les travaux suivants : nettoyage des façades noircies.

Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise pour un montant de ... €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiments 3, clé de répartition 0008-6.

Démarrage des travaux prévu à la date du :

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Exigibilité : ; à concurrence de : % ; soit un montant de : € ;
- Exigibilité : ; à concurrence de : % ; soit un montant de : € ;
- Exigibilité : ; à concurrence de : % ; soit un montant de : € .

Vote sur la proposition . :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	6	3116	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1559 voix sur 3116 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 19 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-6 Batiments - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération Taux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %
- de 100 000 à 250 000 € HT 3,0 %
- de 250 000 à 500 000 € HT 2,5 %
- supérieur à 500 000 € HT 2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente assemblée générale à la résolution n° 19, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'assemblée générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°18 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 20 : MANDAT A DONNER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE CADRE D'UNE DECISION PRISE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.



Clé de répartition : 0008-6 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale délègue pouvoir :

- à M. ..
- au Conseil Syndical

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Signature

Signature

à effet de :

• ...
• ...

dans le cadre d'une enveloppe budgétaire de € TTC. La personne mandatée, le Conseil Syndical devra adresser ET/OU

L'assemblée générale fixe à € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Le délégataire rendra compte à l'assemblée générale de l'exécution de cette délégation.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°18 - Travaux - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 21 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE COMPTEURS D'ELECTRICITE POUR CHAQUE APPARTEMENT.



PJ : PROPOSITION ENEDIS (DEVIS EN COURS)

PROPOSITION SIDELEC (DEVIS EN COURS)

Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

Décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de compteurs d'électricité pour chaque appartement.

Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise pour un montant de ... €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de bâtiments généraux PC1, clé de répartition 0008-3.

Démarrage des travaux prévu à la date du :

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Exigibilité : ; à concurrence de ; soit un montant de € TTC ;
- Exigibilité : ; à concurrence de ; soit un montant de € TTC ;
- Exigibilité : ; à concurrence de ; soit un montant de € TTC.

Vote sur la proposition . :

Présents et Représentés :	6	3116	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	3116	voix /	10000	voix

SARL BENES représenté par Mme KIEN Christelle (963), EURL BERGERAC PATRIMOINE représenté par Mme KIEN Christelle (264), Mme COELO Christine représentée par Mme KIEN Christelle (578), EURL LADOUgne MEDICAL représenté par M. CHESNEAU Gaylord (154), Mme LESTRINGANT-VOISIN EMMANUELLE représentée par M. CHESNEAU Gaylord (594), M. OUDINOT PATRICK représenté par M. CHESNEAU Gaylord (563)

Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix
-----------------	---	---	--------	-------	------

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 22 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT
• de 0 à 15 000 € HT	300 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 21, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°21 - Travaux - Majorité art. 25 / art. 25-1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 23 : MANDAT A DONNER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DANS LE CADRE D'UNE DECISION PRISE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.



Clé de répartition : 0008-3 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale délègue pouvoir :

- à M. ..
- au Conseil Syndical

à effet de :

- ...
- ...

dans le cadre d'une enveloppe budgétaire de € TTC. La personne mandatée, le Conseil Syndical devra adresser ET/OU

L'Assemblée Générale fixe à € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Le délégataire rendra compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°21 - Travaux - Majorité art. 25 / art. 25-1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 24 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

POINT D'INFORMATION N° 25 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)



Depuis 2011, NEXITY LAMY a ouvert un extranet pour répondre aux besoins de ses clients.

L'Espace Privé Clients (EPC) mynexity.fr permet à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes ...).

Progressivement enrichi de nouveaux documents, les copropriétaires peuvent y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les deux derniers procès-verbaux d'assemblée générale,
- la copie de la convocation d'assemblée générale,
- le carnet d'entretien,
- les compte-rendu de visite de la copropriété,
- des informations relatives à l'immeuble

Les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- les justificatifs des dépenses de l'exercice en cours
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel de l'EPC, via le site www.mynexity.fr, requiert un code d'activation. Ce code vous est transmis sur simple demande en agence, et apparaît sur chaque appel de fonds.

Facile d'utilisation, mynexity.fr est un espace entièrement privé et sécurisé.

POINT D'INFORMATION N° 26 : INFORMATION LOI ALUR (3) : IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES



La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés.

Les objectifs du registre sont les suivants :

- mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés ;
- disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndic et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
- sécuriser les démarches des syndic et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

Les données relatives aux copropriétés qui seront portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

L'immatriculation de l'ensemble des syndicats, entièrement dématérialisée, donne lieu à une déclaration initiale permettant l'attribution d'un numéro d'immatriculation et des mises à jour annuelles (concernant notamment les données financières).

De manière progressive, l'ensemble des copropriétés à usage total ou partiel d'habitation doit faire l'objet d'une immatriculation. C'est ainsi que les copropriétés de plus de 200 lots principaux sont immatriculées avant le 31 décembre 2016 alors que les syndic peuvent immatriculer les plus petites d'entre elles jusqu'au 31 décembre 2018.

NEXITY procédera à l'immatriculation de votre copropriété en 2017/2018. Au titre des diligences effectuées et conformément aux dispositions du contrat de syndic, NEXITY valorisera cette prestation à hauteur d'un forfait de 330 €uros H.T. Nous précisons que concernant la mise à jour annuelle des informations, celle-ci ne fera l'objet d'aucune facturation supplémentaire.

Les attestations d'immatriculation et de mise à jour seront mises à disposition des membres du conseil syndical dans la rubrique qui leur est dédiée dans l'espace privé client sur mynexity.fr.

A compter du 1er juillet 2017, certaines données du registre (Nom et adresse de la copropriété, date de création du syndicat des copropriétaires,...) seront mises à disposition du public sur le site internet du registre. De même il est prévu que le registre établisse des données statistiques agrégées sur les copropriétés accessibles à tous.

POINT D'INFORMATION N° 27 : SUGGESTIONS DIVERSES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UN VOTE



Rappel sur l'obligation faite aux copropriétaires par l'article 65 du décret 67-223 de notifier au syndicat tout changement d'adresse.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h58.

Handwritten signatures: vM and CHT

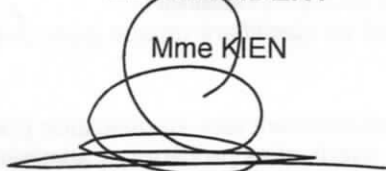
PV AG LA COLONNE AFFAIRE

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale 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. »

LE PRÉSIDENT

Mme KIEN


LE SECRÉTAIRE

Mme MOUTIER Violette


LE(S) SCRUTATEUR(S)

Néant

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée :



Résolution refusée :



Absence de candidats :



Vote sans objet :



Aucune voix exprimée :



Point d'information :



PV AG LA COLONNE AFFAIRE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire