

RESIDENCE NEMEA APPART HOTEL

3 RUE GEORGES NEGREVERGNE
33700 MERIGNAC

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AF0-249-920

Les copropriétaires de l'immeuble **RESIDENCE NEMEA APPART HOTEL**, sis 3 RUE GEORGES NEGREVERGNE - 33700 MERIGNAC, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 19 Février 2024 à 14 heures 30

REISDENCE NEMEA APPART HOTEL MERIGNAC – SALLE PETIT-DEJEUNER EN PRESENTIEL
OU VISIOCONFERENCE OU VOTE PAR CORRESPONDANCE OU POUVOIR

Sur convocation adressée par le syndic.

L'ordre du jour est le suivant :

- Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE
- Point 02 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE
- Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE
- Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS
- Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ
- Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/08/2023 D'UN MONTANT DE 65.486,67 €
- Point 07 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/09/2023 AU 31/08/2024 D'UN MONTANT DE 73.274,00 €
- Point 08 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/09/2024 AU 31/08/2025 D'UN MONTANT DE 73.274,00 €
- Point 09 & 10 : DÉSIGNATION DU SYNDIC
- Point 11 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA POMPE A CHALEUR
- Point 12 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE DE LA FACADE A L'ENTREE DE LA RESIDENCE ET D'UN MUR ADJACENT
- Point 13 : RATIFICATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIETAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE-PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPLOITANT
- Point 14 & 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA CONSERVATION DU FONDS TRAVAUX DEJA CONSTITUE D'UN MONTANT DE 1.809,77 €
- Point 16 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO
- Point 17 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS
- Point 18 : QUESTIONS DIVERSES

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 15 copropriétaires représentant 1569 sur 10000 tantièmes, soit :

BARROUILLET EMMANUEL ET EMI (131), BOURDIL Jean-Pierre (90), BOURG - PARLEBAS Cédric ou (144), ESTANGUET (89), FRAPPIER (PLV) REJEAN ET LY (124), GARCON SEBASTIEN (88), LABE (tlp) FRANCIS (93), MONCHAUX - BELINE (plv) Gille (134), MONGES JEAN-LUC ET CLAIRE (85), NEGRIER (plv) PATRICE ET LA (78), SAUVAGET ANTOINE ET ANNE (141), SIBOUR MARTINE (89), VERBRUGGHE (plv) VIRGINIE (89), VIDAL (TLP) ISABELLE (97), VIGIER (tlp) Pascal Maïté (97).

Dont :

Sur place: 3 copropriétaires représentant 316 sur 10000 tantièmes, soit :

BOURDIL Jean-Pierre (90), MONGES JEAN-LUC ET CLAIRE (85), SAUVAGET ANTOINE ET ANNE (141)

Par visioconférence : 3 copropriétaires représentant 298 sur 10000 tantièmes, soit :

BARROUILLET EMMANUEL ET EMI (131), NEGRIER (plv) PATRICE ET LA (78), SIBOUR MARTINE (89)

Votants par correspondance : 9 copropriétaires représentant 955 sur 10000 tantièmes, soit :

BOURG - PARLEBAS Cédric ou (144), ESTANGUET (89), FRAPPIER (PLV) REJEAN ET LY (124), GARCON SEBASTIEN (88), LABE (tlp) FRANCIS (93), MONCHAUX - BELINE (plv) Gille (134), VERBRUGGHE (plv) VIRGINIE (89), VIDAL (TLP) ISABELLE (97), VIGIER (tlp) Pascal Maïté (97)

REPRESENTES : 23 copropriétaires représentant 2341 sur 10000 tantièmes, soit :

ABADIE(tlp) Michèle (90) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, ALLEON - CORREIA Eric ou Anna (93) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, BONREPAUX MATHILDE (84) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, BOURRAIN PAUL ET MARIE (97) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, COLLOMBAT (Plv) (93) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, CRESPEAU PATRICK (86) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, DAURIAC (plv) LYSIANE (131) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, DUPONT PASCAL ET MARGUERITE (128) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, GUIVARCH JENNIFER (97) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, LACROUX - GRANDCOIN Gérard ou (93) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, LACROIX JEAN-PIERRE (101) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, MUNIER CATHERINE (87) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, NAITABDALLAH HALIM ET ANNE (99) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, NARDOU (plv) CLAUDE ET LILI (89) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, PAINAUD MARC ET ANNE (126) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, PECQUOIS Jean & Claudine (139) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, PETTES JEAN-PIERRE (144) représenté(e) par BOURDIL Jean-Pierre, PUJALTE JEAN ET AUDREE (89) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, SABADELLO PASCAL ET MONIQUE (78) représenté(e) par SIBOUR MARTINE, SCHRICKE VINCENT (138) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, TAHON (plv) AMANDINE (86) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, THOULE VINCENT ET CECILE (89) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, VEAU DOMINIQUE (Plv) (84) représenté(e) par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI.

ABSENTS : 52 copropriétaires représentant 6090 sur 10000 tantièmes, soit :

ANDRIEUX JEAN-FRANCOIS (89), ASSE DIDIER (93), BEBIN (tlp) YANNICK ET CHRI (137), BLANCHARD SYLVIA (131), BOILET Vincent (90), BOIRET LOUIS-JEAN ET CHRIST (168), BROCHARD (tlp) STEPHANE ET (97), CACHAT DAVID ET FREDERIQUE (149), CHARIGNON SANDRA (93), CONQ RONAN (84), COUERBE STEPHANE ET ISABELL (84), COULON (PLV) GUILLAUME (137), DAGOBERTE Chez Monsieur GROS (713), DE GIOVANNETTI STEPHANE (89), DECOME (plv) FRANCIS (97), DUBARRY (plv) CHR (89), DUBUIS ALEXANDRE ET ANNE-SO (93), DUCASSE CYRIL (84), DURAND (plv) FREDERIC ET DE (84), ESNEE (tlp) JULIEN (138), FOURGEAUD (plv) STEPHANE ET (89), GALBAN STEPHANE E (132), GAUDEFRY REMI ET CECILE (119), GAUDRE DELPHINE (111), GILLANT Eric (138), GOHLER (tlp) PHILIPPE ET SY (93), GOUGEON VALERIE (125), GUIGNAN Maryvonne (89), GUILLOTTE BENOIT ET MURIEL (89), GUILLOU (tlp) VALERIE (97), HAMDAOUI (tlp) CHERIF (87), KNOCKAERT ERIC ET MURIEL (131), LACOUR (tlp) FRANCK ET SABI (124), LAURELA (tlp) (93), LAURIER CORINNE (90), LE DREZEN - TANNEAU Jean ou N (86), LOCHES LUDOVIC (144), LOIODICE (tlp) CARINE (111), LORY XAVIER ET SANDRA (89), MARQUET-SOLVIGNON ISABELLE (131), MEMBREDE JACQUES ET JACQUEL (93), MINJOT MARYSE (89), PENNEC LAURENT (86), PLAIZE FLORIAN (84), PLANCHE - REVEILLON Jean-fr (124), REAU OLIVIER ET SEVERINE (81), RIZZI VANESSA (91), ROGNON SYLVOZ (tlp) Mathieu (131), SAUNIER MICHEL (86), SIMON THIERRY (138), VERDIER FREDERIC (89), WITDOUCK (plv) PIERRE (91).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Président(e) de séance, M. BOURDIL

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 37 votants soit 3817 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 93 tantièmes.
LABE (tlp) FRANCIS(93).

La résolution est adoptée (3817/3817 en voix). (Article 24)

Point 02 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de scrutatrice de séance, Mme SAUVAGET

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 37 votants soit 3817 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 93 tantièmes.
LABE (tlp) FRANCIS(93).

La résolution est adoptée (3817/3817 en voix). (Article 24)

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de secrétaire de séance, le syndic.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales,
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif 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, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/09/2022 au 31/08/2023. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/08/2023 D'UN MONTANT DE 65.486,67 €

Ci-joint rapport d'activité.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/09/2022 au 31/08/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 65.486,67 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 46 814,51 €,

- Soit charges récupérables pour un montant de 18 672,16 €,

L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 72 254,00 €

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 07 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/09/2023 AU 31/08/2024 D'UN MONTANT DE 73.274,00 €

Ci-joint rapport d'activité.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/09/2023 au 31/08/2024 arrêté à la somme de 73.274,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 47 074,00 €

- Soit charges récupérables pour un montant de 26 200,00 €.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 08 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/09/2024 AU 31/08/2025 D'UN MONTANT DE 73.274,00 €

Cf rapport d'activité.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/09/2024 au 31/08/2025 arrêté à la somme de 73.274,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 47 074,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 26 200,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 09 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

L'assemblée générale désigne, en date du 19/02/2024, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représentée par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000.00 €, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 01/03/2024, pour se terminer le 28/02/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic, joint à la convocation de la présente assemblée générale, qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer, au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3910/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Se sont opposés : 38 votants soit 3910 tantièmes.

ABADIE(tlp) Michèle(90) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, ALLEON - CORREIA Eric ou Anna(93) représenté par SIBOUR MARTINE, BARROUILLET EMMANUEL ET EMI(131), BONREPAUX MATHILDE(84) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, BOURDIL Jean-Pierre(90), BOURG - PARLEBAS Cédric ou(144), BOURRAIN PAUL ET MARIE(97) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, COLLOMBAT (Plv)(93) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, CRESPEAU PATRICK(86) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, DAURIAC (plv) LYSIANE(131) représenté par SIBOUR MARTINE, DUPONT PASCAL ET MARGUERITE(128) représenté par SIBOUR MARTINE, ESTANGUET(89), FRAPPIER (PLV) REJEAN ET LY(124), GARCON SEBASTIEN(88), GUIVARCH JENNIFER(97) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, LABE (tlp) FRANCIS(93), LACROIX JEAN-PIERRE(101) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, LACROUX - GRANDCOIN Gérard ou(93) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, MONCHAUX - BELINE (plv) Gille(134), MONGES JEAN-LUC ET CLAIRE(85), MUNIER CATHERINE(87) représenté par SIBOUR MARTINE, NAITABDALLAH HALIM ET ANNE(99) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, NARDOU (plv) CLAUDE ET LILI(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, NEGRIER (plv) PATRICE ET LA(78), PAINAUD MARC ET ANNE(126) représenté par

BOURDIL Jean-Pierre, PECQUOIS Jean & Claudine(139) représenté par SIBOUR MARTINE, PETTES JEAN-PIERRE(144) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, PUJALTE JEAN ET AUDREE(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, SABADELLO PASCAL ET MONIQUE(78) représenté par SIBOUR MARTINE, SAUVAGET ANTOINE ET ANNE(141), SCHRICKE VINCENT(138) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, SIBOUR MARTINE(89), TAHON (plv) AMANDINE(86) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, THOULE VINCENT ET CECILE(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, VEAU DOMINIQUE (Plv)(84) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, VERBRUGGHE (plv) VIRGINIE(89), VIDAL (TLP) ISABELLE(97), VIGIER (tlp) Pascal Maïté(97).

Point 10 : SI LA RÉOLUTION PRÉCÉDENTE N'EST PAS ADOPTÉE FAUTE DE MAJORITÉ, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 11 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA POMPE A CHALEUR

Cf. rapport d'activité et devis de la société ALLIASERV joint à la présente convocation.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remplacement de la pompe à chaleur validés auprès de l'entreprise ALLIASERV et en attente de réalisation pour un montant de 13 414,96 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition "charges clef résidence affaires" selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/03/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

La quote-part copropriétaire pour un lot de 131 tantièmes s'élève à 175,74 €.

L'assemblée générale décide que le fond de travaux ALUR sera utilisé en totalité (1809,77 €) afin de financer une partie de ces travaux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 29 votants soit 3213 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 7 votants soit 811 tantièmes.
- Se sont abstenus : 2 votants soit 181 tantièmes.
ESTANGUET(93), MONGES JEAN-LUC ET CLAIRE(88).

La résolution est adoptée (3213/4024 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 7 votants soit 811 tantièmes.

ALLEON - CORREIA Eric ou Anna(97) représenté par SIBOUR MARTINE, DAURIAC (plv) LYSIANE(141) représenté par SIBOUR MARTINE, DUPONT PASCAL ET MARGUERITE(137) représenté par SIBOUR MARTINE, MUNIER CATHERINE(98) représenté par SIBOUR MARTINE, PECQUOIS Jean & Claudine(157) représenté par SIBOUR MARTINE, SABADELLO PASCAL ET MONIQUE(88) représenté par SIBOUR MARTINE, SIBOUR MARTINE(93).

Point 12 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE DE LA FACADE A L'ENTREE DE LA RESIDENCE ET D'UN MUR ADJACENT

Cf. Rapport d'activité.

Devis joint à la présente convocation :

- Société EGN AQUITAINE pour un montant TTC de 2 340,00 €,
- Société MICKAEL ORNECQ pour un montant TTC de 2 400,00 €.

La quote-part copropriétaire pour un lot de 131 tantièmes s'élève à :

- 30,65 € pour le devis EGN AQUITAINE,
- 31,44 € pour le devis MICKAEL ORNECQ.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- de réaliser les travaux de nettoyage de la façade située à l'entrée de la résidence ainsi que d'un mur adjacent,
- pour un montant TTC de 2 400.00 €,
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante,
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " Charges Communes Générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2024,
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Il sera demandé à la société EGN AQUITAINE de nous transmettre une nouvelle offre avec l'ajout d'un traitement hydrofuge. En complément, la société devra nous communiquer le procédé utilisé pour l'application de l'hydrofuge afin d'être certain que cela sera réalisé de la meilleure des manières pour maximiser l'efficacité du produit.

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 36 votants soit 3728 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : 1 votant soit 89 tantièmes.
 - S'est abstenu : 1 votant soit 93 tantièmes.
- LABE (tlp) FRANCIS(93).

La résolution est adoptée (3728/3817 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 89 tantièmes.
VERBRUGGHE (plv) VIRGINIE(89).

Point 13 : RATIFICATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIETAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE-PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPLOITANT

Cf Rapport d'activité.

L'assemblée générale décide de ratifier l'autorisation donnée au syndic pour appeler la quote-part des charges locatives directement à l'exploitant NEMEA. Le propriétaire en désaccord avec ce procédé devra en informer le syndic par lettre recommandée. Il est à noter qu'en cas d'impayé de la part de l'exploitant, le propriétaire est seul redevable.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA CONSERVATION DU FONDS TRAVAUX DEJA CONSTITUE D'UN MONTANT DE 1.809,77 €

Préambule : Jusqu'au 31 décembre 2022, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux devait être constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce délai est passé à 10 ans depuis le 1er janvier 2023.

Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble livré il y a moins de 10 ans peut décider le remboursement de ce fonds travaux.

L'assemblée générale décide de conserver la totalité du fonds de travaux constitué, selon la clé "charges communes générales". Le montant du fonds travaux s'élève à ce jour à 1 809,77 €.

Si cette résolution était acceptée, le montant du fonds travaux serait conservé et ne serait plus appelé à compter du prochain appel de fonds.

Si cette résolution était refusée, le fonds travaux serait remboursé sur le compte charges de chaque copropriétaire du montant déjà constitué et le fonds ne serait plus appelé à compter du prochain appel de fonds.

Pour rappel, le fonds travaux est placé sur un compte livret.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3910/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Se sont opposés : 38 votants soit 3910 tantièmes.

ABADIE(tlp) Michèle(90) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, ALLEON - CORREIA Eric ou Anna(93) représenté par SIBOUR MARTINE, BARROUILLET EMMANUEL ET EMI(131), BONREPAUX MATHILDE(84) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, BOURDIL Jean-Pierre(90), BOURG - PARLEBAS Cédric ou(144), BOURRAIN PAUL ET MARIE(97) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, COLLOMBAT (Plv)(93) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, CRESPEAU PATRICK(86) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, DAURIAC (plv) LYSIANE(131) représenté par SIBOUR MARTINE, DUPONT PASCAL ET MARGUERITE(128) représenté par SIBOUR MARTINE, ESTANGUET(89), FRAPPIER (PLV) REJEAN ET LY(124), GARCON SEBASTIEN(88), GUIVARCH JENNIFER(97) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, LABE (tlp) FRANCIS(93), LACROIX JEAN-PIERRE(101) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, LACROUX - GRANDCOIN Gérard ou(93) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, MONCHAUX - BELINE (plv) Gille(134), MONGES JEAN-LUC ET CLAIRE(85), MUNIER CATHERINE(87) représenté par SIBOUR MARTINE, NAITABDALLAH HALIM ET ANNE(99) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, NARDOU (plv) CLAUDE ET LILI(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, NEGRIER (plv) PATRICE ET LA(78), PAINAUD MARC ET ANNE(126) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, PECQUOIS Jean & Claudine(139) représenté par SIBOUR MARTINE, PETTES JEAN-PIERRE(144) représenté par BOURDIL Jean-Pierre, PUJALTE JEAN ET AUDREE(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, SABADELLO PASCAL ET MONIQUE(78) représenté par SIBOUR MARTINE, SAUVAGET ANTOINE ET ANNE(141), SCHRICKE VINCENT(138) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, SIBOUR MARTINE(89), TAHON (plv) AMANDINE(86) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, THOULE VINCENT ET CECILE(89) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, VEAU DOMINIQUE (Plv)(84) représenté par BARROUILLET EMMANUEL ET EMI, VERBRUGGHE (plv) VIRGINIE(89), VIDAL (TLP) ISABELLE(97), VIGIER (tlp) Pascal Maité(97).

Point 15 : SI LA RÉOLUTION PRÉCÉDENTE N'EST PAS ADOPTÉE FAUTE DE MAJORITÉ, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 38 votants soit 3910 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3910/3910 en voix). (Article 24)

Point 16 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO

En notre qualité de syndic, nous avons l'obligation de vous informer de la réglementation suivante : loi ALUR du 24 mars 2014. article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre. Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non-occupant, plus couramment appelée « PNO ».

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 17 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS

Le décret numéro 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété, a été publié au journal officiel du 23 octobre. Il permet d'utiliser la lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil et à son décret d'application pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965.

En préambule, le décret du 21 octobre 2015 précise que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception. A cet effet, il supprime l'obligation d'utiliser l'exploit d'huissier en cas de mise en demeure prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 avant toute inscription d'hypothèque au profit du syndicat. Dorénavant, cette mise en demeure est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Sachez également que la référence à l'utilisation de la télécopie est supprimée, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Accord exprès du copropriétaire

Le copropriétaire qui souhaite recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique doit obligatoirement donner son accord. Ce dernier peut être formulé :

- soit lors de la tenue d'une assemblée générale, auquel cas, l'accord est mentionné sur le procès-verbal de l'assemblée,
- soit en dehors d'une assemblée générale, l'accord devant alors être adressé au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. A la date de réception de ce courrier, le syndic enregistre la demande et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux prévu à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le changement d'avis est toujours possible. À tout moment, le copropriétaire peut changer d'avis et ne plus souhaiter recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Il doit alors en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Le tiers chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique doit, avant son envoi, informer le copropriétaire, par courriel, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans un délai de quinze jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. En cas d'acceptation par le copropriétaire de recevoir la lettre recommandée électronique, le prestataire envoie ladite lettre à destination de l'adresse électronique du copropriétaire qui lui a été transmise par le syndic.

Le point de départ des délais court à compter du lendemain de l'envoi au copropriétaire, par le tiers chargé de l'acheminement, de l'information selon laquelle il va recevoir une lettre recommandée électronique. Dans ces conditions, le copropriétaire ne peut empêcher les délais de courir en refusant ou en ne répondant pas au courriel d'information provenant du prestataire chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique.

Notez enfin que si le copropriétaire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier, la notification a pour point de départ le lendemain de la première présentation de cette lettre au domicile du copropriétaire.

Point 18 : QUESTIONS DIVERSES

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 16:30

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Informations relatives aux données à caractère personnel (Règlement Européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que : STEA FIT est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Jérôme BOY (j.boy@stea-fit.com).

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Fait à MERIGNAC, le 19/02/2024,

Président : BOURDIL Jean-Pierre

Scrutateur : SAUVAGET Anne

Secrétaire : STEA FIT

