



Le syndic de votre résidence services !

ASGS
125 Rue giles Marinet
34000 Montpellier
Tel : 04 67 42 18 78
E-Mail : contact@asgs.fr

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Appart'City LE MANS CENTRE
34 boulevard ROBERT JARRY
72000 LE MANS

Le **vendredi 03 décembre 2021** à 11h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic ASGS se sont réunis en **PRESENTIEL** sur la résidence **Appart'City LE MANS CENTRE**, et en **VISIOCONFERENCE** (l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020).

La feuille de présence, demeurée annexée au présent procès-verbal, fait apparaître que sur les 163 copropriétaires membres de l'Assemblée Générale totalisant les 10.000 des parties communes, copropriétaires sont présents ou représentés totalisant voix sur 10.000. Il s'agit de :

Copropriétaires présents :

Copropriétaires représentés :

**sont présents ou représentés : _____ / 163 copropriétaires, totalisant
_____ / 10.000 tantièmes généraux.**

**Sont absents ou non représentés : _____ / 163 copropriétaires, totalisant
_____ / 10.000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR

- 01 Désignation du Président de séance**
- 02 Désignation des Scrutateurs**
- 03 Désignation du Secrétaire de l'Assemblée**
- 04 Désignation des membres du Conseil syndical**
- 05 Démission de Mr LENOIR en qualité de membre du conseil syndical**
- 06 Election candidature de Mme BLUTEAU en qualité de membre du conseil syndical**
- 07 Election candidature de Mr JAMIN en qualité de membre du conseil syndical**
- 08 Election candidature de Mr MOGUER (représentant la SARL VOLTAIRE 24) en qualité de membre du conseil syndical**
- 09 Election candidature de Mme TEMPLEMAN en qualité de membre du conseil syndical**
- 10 Election candidature de Mr PECHAYRE (représentant la SARL DP IMMO) en qualité de membre du conseil syndical**
- 11 Election candidature de Mr PAUDAT en qualité de membre du conseil syndical**
- 12 Election candidature de Mr LENOIR en qualité de membre du conseil syndical**
- 13 Appel à candidature : de Mme Mr ... en qualité de membre du conseil syndical**
- 14 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021**
- 15 Quitus au syndic pour l'exercice clos le 30/06/2021**
- 16 Modification du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/07/2021 au 30/06/2022**
- 17 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2022 au 30/06/2023**
- 18 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire**
- 19 Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire**
- 20 Dispense de l'obligation de mise en concurrence de contrat de syndic**
- 21 Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature**
- 22 Réajustement du fonds de réserve travaux**
- 23 Décision de réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014**
- 24 Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise**
- 25 Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement du DTG**

26 Décision de réaliser une mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale / constat / rapport technique du bâtiment, visant à faire un état des lieux précis par l'intermédiaire d'un technicien du bâtiment en prévision de recours avant la forclusion de l'assurance à la garantie dommage-ouvrage suivant les devis jointes

27 Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise

28 Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement de la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage

29 Point de subdélégation de pouvoirs au syndic et au conseil syndical à l'effet de représenter le syndicat des copropriétaires à l'ASL AXES LE MANS

30 Copropriétaires débiteurs - Procédures impayées

31 Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout copropriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

32 Gestion courante et Points divers

01 Désignation du Président de séance

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne ... en qualité de président de séance.

JANIN

Votent POUR:

Votent CONTRE: ~~ARBUHAD, S2~~

S'abstiennent: BOENAS -

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

02 Désignation des Scrutateurs

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne ... en qualité de scrutateur.

Sc. Volpavi, J. Aubruner

Votent POUR:

Votent CONTRE:

S'abstiennent: BOENAS .

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

b- L'Assemblée générale désigne ... en qualité de scrutateur.

Votent POUR:

Votent CONTRE:

S'abstiennent: BOENAS .

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

03 Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne ... en qualité de secrétaire.

J. P. S. ASGS -

Votent POUR:

Votent CONTRE:

S'abstiennent: BOENAS -

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

04 Désignation des membres du Conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Le conseil syndical actuellement composé de trois membres : Mme BLUTEAU, Mr JAMIN, Mr MOGUER (représentant la SARL VOLTAIRE 24), est appelé à renouveler ses membres pour une durée d'un an à compter de ce jour et ce jusqu'au 26/11/2022.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour la désignation des membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou des dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Votent POUR:

Votent CONTRE:

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

05 Démission de Mr LENOIR en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale prend acte de la démission de Mr LENOIR Richard en janvier 2021, une décision acté en cours d'exercice.

06 Election candidature de Mme BLUTEAU en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mme BLUTEAU Lucie

Votent POUR: OK -

Votent CONTRE: ✗

S'abstiennent: LESANT - RICHONNE -

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

07 Election candidature de Mr JAMIN en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr JAMIN Patrick.

Votent POUR: OK .

Votent CONTRE:

S'abstiennent: LESANT - RICHONNE - ROENAT - SUPERCHU,

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

08 Election candidature de Mr MOGUER (représentant la SARL VOLTAIRE 24) en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr MOGUER Michel.

Votent POUR: *OK -*

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - Richomme - RODENAY - Suferchi -*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

09 Election candidature de Mme TEMPLEMAN en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mme TEMPLEMAN Anne-Laurence.

Votent POUR: *OK -*

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - Richomme - Suferchi -*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

10 Election candidature de Mr PECHAYRE (représentant la SARL DP IMMO) en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr PECHAYRE Philip.

Votent POUR: *OK -*

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

11 Election candidature de Mr PAUDAT en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr PAUDAT Frédéric.

Votent POUR: *OK*

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - Richomme - RODENAY - Suferchi -*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

12 Election candidature de Mr LENOIR en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr LENOIR Richard.

Votent POUR: *ok -*

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - Richomme . ROENAS - Sulech'*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

13 Appel à candidature : de Mme Mr ... en qualité de membre du conseil syndical

Condition de majorité de l'article 25

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mme, Mr

NEANT

Votent POUR:

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - Richomme . ROENAS . Sulech' -*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

14 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1),
- le compte de gestion général présentant, par nature, les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- les travaux et opérations exceptionnelles votés, et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5),

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des recettes et des charges de l'exercice clos le 30/06/2021 arrêtés à 22.859,11 € TTC.

Elle reconnaît que les comptes sociaux étaient joints à la convocation de la présente assemblée.

Votent POUR: *ok*

• Vérifier les frais postaux pour 2 Mr pour confirmer les frais -

Votent CONTRE:

S'abstiennent: *le SAINT - ROENAS -*

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

15 Quitus au syndic pour l'exercice clos le 30/06/2021

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance oralement de ses actions et diligences menées pendant l'exercice, décide de ne pas donner quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos le 30/06/2021, non pas par défiance vis-à-vis du syndic mais par principe.

Votent POUR: 

Votent CONTRE: 

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

16 Modification du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/07/2021 au 30/06/2022

Condition de majorité de l'article 24

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 18 décembre 2020, a voté un budget prévisionnel pour l'exercice (N+1), pour un montant de 22.040,00 € TTC.

L'assemblée générale décide de le modifier pour un montant de 23.050,00 € TTC (vingt trois mille cinquante euros toutes taxes comprises) pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste, élaboré par le syndic.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Votent POUR: 

Votent CONTRE: 

S'abstiennent: 

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

17 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2022 au 30/06/2023

Condition de majorité de l'article 24

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges du budget du prochain exercice, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 23.400,00 € TTC (vingt trois mille quatre cent euros toutes taxes comprises)..

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Votent POUR: 

Votent CONTRE:

S'abstiennent: 

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

18 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Condition de majorité de l'article 25

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, L'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 2.400 € TTC.

Votent POUR:

OK

Votent CONTRE:

S'abstiennent:

RICHOUX - ROSENAT -

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

19 Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Condition de majorité de l'article 25

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, L'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au moins deux entreprises avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 4.800 € TTC.

Votent POUR:

OK

Votent CONTRE:

S'abstiennent:

RICHOUX - ROSENAT -

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

Le syndic précise qu'il s'agit de travaux qui ne sont pas pris en charge par l'assurance.

20 Dispense de l'obligation de mise en concurrence de contrat de syndic

Condition de majorité de l'article sans vote

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de la dispenser de cette obligation;

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale confère les dispositions des 3ème et 4ème alinéas de l'article 21 de la loi 1965.

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense. Le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions de l'article 21, tout copropriétaire pourra à son initiative personnelle "demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet."

OK

21 Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale désigne aux fonctions de syndic la société ASGS sise 125 Rue Gilles Martinet - 34000 MONTPELLIER pour une durée de 1 an, à compter du 01 janvier 2022, période durant laquelle l'assemblée générale sera convoquée.

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

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et donne mandat au Président pour régulariser le contrat.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Votent POUR: Ok

Votent CONTRE:

S'abstiennent: Richard

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

22 Réajustement du fonds de réserve travaux

Condition de majorité de l'article 25

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 18 décembre 2020 a voté dans sa 15ème résolution, le réajustement du fonds travaux pour un montant de 1.102 € annuels (exercice comptable 2021/2022). 5% du Budget

L'assemblée générale doit se prononcer sur le montant de sa réajustement pour un montant de 10.000 €, de 15.000 € ou 20.000 € annuels.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide le réajustement du fonds de réserve travaux pour un montant de 5000 € annuels (exercice comptable 2022/2023).

La constitution d'un fonds de travaux est destinée à financer des travaux et dont l'exécution sera décidée par une assemblée générale, qui sera consigné sur un compte séparé, ouvert au nom de la copropriété et dont les intérêts sont également reversés sur ledit compte.

Votent POUR: ok

Votent CONTRE: Bochon - Sotach

S'abstiennent: U SAINT - RODENAS - Sotach

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

23 Décision de réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, de la position du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide de réaliser un audit technique DTG, des parties communes et des parties privatives sur une base partielle ou complète.

Compte tenu de ce qui précède, l'assemblée générale, examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise BATIFIVE, d'un montant de 14.271,60 euros TTC
- Devis de l'expert judiciaire, Mr PETIT Fabien d'un montant de 6.500,00 euros TTC
- Devis de l'entreprise ACCEO, d'un montant de 4.980,00 euros TTC
- Devis de l'entreprise DIAGAMTER, d'un montant de 4.200,00 euros TTC
- Devis de l'entreprise APAVE, d'un montant de 2.100,00 euros TTC
- Devis de l'entreprise SOCOTEC, d'un montant de 2.000,00 euros TTC

Exemple de simulations de quote part individuelle par lot (pour un appartement de type T1 + T1Bis + T2 + T3) avec le choix d'un financement :

* de 14.271,60 € auprès de BATIFIVE (soit 1,42 € du tantième), le montant de l'appel de fonds à constituer est : de 80,94 € pour un lot de 57 tantièmes / de 103,66 € pour un lot de 73 tantièmes / de 174,66 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 6.500 € auprès de Mr PETIT (soit 0,65 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 37,05 € pour un lot de 57 tantièmes / de 47,45 € pour un lot de 73 tantièmes / de 79,95 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 4.980 € auprès d'ACCEO (soit 0,49 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 27,93 € pour un lot de 57 tantièmes / de 35,77 € pour un lot de 73 tantièmes / de 60,27 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 4.200 € auprès de DIAGAMTER (soit 0,42 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 23,94 € pour un lot de 57 tantièmes / de 30,66 € pour un lot de 73 tantièmes / de 51,66 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 2.100 € auprès d'APAVE (soit 0,21 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 11,97 € pour un lot de 57 tantièmes / de 15,33 € pour un lot de 73 tantièmes / de 25,83 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 2.000 € auprès de SOCOTEC (soit 0,20 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 11,40 € pour un lot de 57 tantièmes / de 14,60 € pour un lot de 73 tantièmes / de 24,60 € pour un lot de 123 tantièmes ;

L'assemblée autorise le syndic pour financer le DTG à procéder aux appels de fonds du montant du devis à retenir, en application de la clé de répartition des charges générales, dès le choix de l'entreprise par le Conseil Syndical.

- En conséquence, l'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds.

Votent POUR:

NEANT

Tous

Votent CONTRE:

ARDELLADI - BIANCO - DILATTEUR - FENAILLEAU - DARELUS.
DELDRE - DEVENAY - JUBAND - ECK - GRESNINEAU - U SAINT - LEVANT
RICHAMME - RODENAS - SACHON - THIEFFAIN - SUPERCHI.

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

24 Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne pouvoirs au conseil syndical assisté du syndic, à l'effet de procéder au choix de l'entreprise chargée de réaliser le diagnostic technique global voté à la résolution précédente.

Le conseil syndical privilégiera un prestataire local du Mans et un prestataire qui accepte une certaine souplesse lors de ses interventions pour ne pas perturber le bon fonctionnement de la résidence (samedi et dimanche).

Elle fixe à 9.000 € TTC le montant maximum des dépenses engagées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Votent POUR: NEANT

Tous
Votent CONTRE: ABDELHADI - BIAUD - BISHAOUR - TENAILLEAU - DADGELIS
DELONGE - DESVENAIN - DURAND - ECK - GRANDNEAU - LE SAINT
RICHONNE - ROBERTAS - SOCHON - THIEFAN - SULZCHN.
S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

25 Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement du DTG

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour 100 % de la part de financement du diagnostic technique global (DTG), votée dans le cas ou la résolution n°23, serait acceptée.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide le financement dudit audit DTG à 100 % par le fonds de travaux, pour un montant de 9.000 € TTC.

Votent POUR: NEANT

Tous
Votent CONTRE: ABDELHADI - BIAUD - BISHAOUR - TENAILLEAU - DADGELIS
DELONGE - DESVENAIN - DURAND - ECK - GRANDNEAU - LE SAINT - LEFANT
RICHONNE - ROBERTAS - SOCHON - THIEFAN - SULZCHN.
S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

26 Décision de réaliser une mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale / constat / rapport technique du bâtiment, visant à faire un état des lieux précis par l'intermédiaire d'un technicien du bâtiment en prévision de recours avant la forclusion de l'assurance à la garantie dommage-ouvrage suivant les devis jointes

Condition de majorité de l'article 24

Dans le cas du rejet de la résolution n°23, précédemment mise aux voix, l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la réalisation d'un audit technique de contrôle concernant les vérifications du bâti par un cabinet spécialisé. Cet examen doit permettre de détecter les éventuels points pouvant entraîner la mise en oeuvre de la garantie décennale.

Cahier des charges de la mission de base proposée (Portant sur les PARTIES COMMUNES) :

* la réalisation d'un constat des lieux portant notamment sur :

- le clos et le couvert d'ordre général

- les installations électriques

- les installations techniques et des biens d'équipements dissociables de la partie immobilière

* Confirmation que la résidence est construite en fonction et selon "les règles de l'art"

* Vérifier qu'il n'existe pas, ou dans le cas contraire énumérer les désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination, de manière à pouvoir saisir la garantie dommages-ouvrage avant sa date de forclusion.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, du syndic et après avoir délibéré, décide de réaliser la mission d'audit technique de contrôle des parties communes avant la fin de la garantie dommage-ouvrage.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise BATIFIVE, d'un montant de 7.490,40 € TTC

- Devis de l'entreprise ACCEO, d'un montant de 6.540,00 € TTC

- Devis de l'entreprise SOCOTEC, d'un montant de 5.988,00 € TTC

- Devis de l'entreprise APAVE, d'un montant de 1.680,00 € TTC

Exemple de simulations de quote part individuelle par lot (pour un appartement de type T1 + T1Bis + T2 + T3) avec le choix d'un financement :

* de 7.490,40 € auprès de BATIFIVE (soit 0,74 € du tantième), le montant de l'appel de fonds à constituer est : de 42,18 € pour un lot de 57 tantièmes / de 54,02 € pour un lot de 73 tantièmes / de 91,02 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 6.540 € auprès d'ACCEO (soit 0,65 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 37,05 € pour un lot de 57 tantièmes / de 47,45 € pour un lot de 73 tantièmes / de 79,95 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 5.988 € auprès de SOCOTEC (soit 0,59 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 33,63 € pour un lot de 57 tantièmes / de 43,07 € pour un lot de 73 tantièmes / de 72,57 € pour un lot de 123 tantièmes ;

* de 1.680 € auprès d'APAVE (soit 0,16 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 9,12 € pour un lot de 57 tantièmes / de 11,68 € pour un lot de 73 tantièmes / de 19,68 € pour un lot de 123 tantièmes ;

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter une enveloppe maximale pour un montant prévisionnel de 7500 euros TTC et de procéder au démarrage de la mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale, en date du ___/___/___;

L'assemblée autorise le syndic pour financer ladite mission à procéder aux appels de fonds du montant du devis à retenir, en application de la clé de répartition des charges générales, dès le choix de l'entreprise par le Conseil Syndical.

- En conséquence, l'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, suivant la clé de répartition générale, selon les dates d'exigibilité suivantes :

- _____ % soit _____ €, le ____/____/____
- _____ % soit _____ €, le solde.

Votent POUR: ok.

Votent CONTRE: SOCHON.

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

27 Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale donne pouvoirs au conseil syndical assisté du syndic, à l'effet de procéder au choix de l'entreprise chargée de réaliser la mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale voté à la résolution précédente.

Elle fixe à ²⁵⁶⁰ ~~9.000~~ € TTC le montant maximum des dépenses engagées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Votent POUR: ok.

Votent CONTRE: PIERRE NEAU . RODRIGAS . SOCHON . THIEFFAIN

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

28 Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement de la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour 100 % de la part de financement de la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage, votée dans le cas où la résolution n°26 serait acceptée.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide le financement dudit audit technique à 100% par le fonds de travaux, pour un montant de 9.000 € TTC.

Votent POUR:

ok. 7.500.

Votent CONTRE:

Girardinneau - BOENAS - Sochon - Ikhiaïv - Sobczak.

S'abstiennent:

—

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

29 Point de subdélégation de pouvoirs au syndic et au conseil syndical à l'effet de représenter le syndicat des copropriétaires à l'ASL AXES LE MANS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale donne pouvoirs de subdélégation au syndic et au conseil syndical, à l'effet de représenter le syndicat des copropriétaires LE MANS CENTRE auprès de l'Association Syndicale Libre AXES.

Votent POUR:

ok.

Votent CONTRE:

BOENAS - Sochon

S'abstiennent:

Richonne.

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

30 Copropriétaires débiteurs - Procédures impayées

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale, après avoir délibéré, prend acte au syndic :

- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG, les procédures de recouvrement des charges impayées, dans la limite du budget de 900 € HT;
- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, toutes actions extrajudiciaires à l'encontre des copropriétaires.
- de son compte-rendu sur les mesures de mises en oeuvre au cours de l'exercice écoulé et sur la situation des copropriétaires au jour de la présente assemblée (et non plus celle au jour de la clôture annuelle des comptes au dernier jour de l'exercice précédent), sur l'avancement de la procédure conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.
- de son rappel des pouvoirs que lui confère la loi aux fins d'accomplir tous actes, effectuer toutes démarches, prendre toutes mesures aux fins de recouvrer toutes sommes dues par tous moyens et voies de droit.

Votent POUR:

ok.

Votent CONTRE:

Sochon

S'abstiennent:

Richonne.

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, / tantièmes.

31 Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout copropriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Condition de majorité de l'article 24

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 18 décembre 2020 a voté dans sa 22ème résolution, un premier refus d'autoriser l'équipement d'une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Bien que la réalisation de ces mesures n'est pas à ce jour obligatoire, les dispositions de l'article 57 de la loi d'orientation des mobilités (LOM) n°2010-788 convergent, de plus en plus, vers une obligation d'équipement d'un minimum de 5% de places de stationnement, en bornes de recharge pour des véhicules électriques (VE) et hybrides rechargeables dans les bâtiments d'habitation.

A cet effet, le syndic, selon toutes mesures de conseils et de prévoyances, est soumis à l'obligation de le présenter régulièrement au syndicat des copropriétaires, impacté au titre de sa sphère privée et de le porter à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- Les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur,
- Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dûment habilitée et assurée,
- Lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire du dit lot,
- Les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur, à son nom,
- Lors de la cessation d'activité, les installations deviendront propriété des propriétaires des lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes.

Votent POUR:

ok . Pour se faire donner de peu plus de et
nécessaire pour la clientèle -

Votent CONTRE:

SOUVEN -

S'abstiennent:

Par conséquent, cette résolution est adoptée à la majorité des tantièmes exprimés des copropriétaires présents ou représentés, ... / ... tantièmes.

32 Gestion courante et Points divers

Condition de majorité de l'article sans vote

Le cabinet de syndic ASGS informe l'assemblée générale sur la gestion et les actions effectuées depuis la précédente assemblée générale:

- Point de gestion de l'ASL AXES ;

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de séance déclare la séance levée à
De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal.

12h45

Le Président de séance

M. JAMIN Patrick

Le Secrétaire

M.



Les Scrutateurs

M. MOURIER -

M.

