Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

Hameau dans les Pins

Corniche de l'Aubarede

33680 LACANAU

Les copropriétaires de l'immeuble **Hameau dans les Pins,** sis Corniche de l'Aubarede - 33680 LACANAU, se sont réunis en Assemblée Générale le

Samedi 24 Juin 2017 à 10 heures

AZUREVA
Allée du VieuxPort
33680 LACANAU

Sur convocation adressée par le syndic.

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: 18 copropriétaires représentant **2912 sur 10000** tantièmes, soit:

M/ME BERGEAL JEAN CLAUDE (198), M/ME BROUSSE BERNARD (160), M/ME CHORT JULIEN -LAPEY (198), M/ME COFFI JEAN MARIE (127), M/ME FILIPUZZI GERARD (199), SCI IMMOBRUMAS (160), M. ou Mme JOURNET Robert (127), M. ou Mme LAFON Patrick (160), M. LAFON DAVID (199), M. LE FLOCH Renan (198), M. LESUEUR Nicolas (127), M. ou Mme LEYSSENE Pierre (127), M. ou Mme MARCILLAUD (160), M. ou Mme PARGADE JOEL (160), M/ME PINGLE LUCIEN BERNARD (127), M. ou Mme ROUMAGNAC J.Ph (198), Mou Mme SEILLADE ANDRE (127), Indivision VIGNAULT (160)

REPRESENTES: 12 copropriétaires représentant **2037 sur 10000** tantièmes, soit:

M. ou Mme BIDORET ALAIN (326) représenté(e) par M/ME FILIPUZZI GERARD, M. CARON LOUIS (199) représenté(e) par SCI IMMOBRUMAS, M. ou Mme CAZAUX Michel (199) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE, Mme DEFAY Christine (127) représenté(e) par M ou Mme SEILLADE ANDRE, MME DEGANS DENISE (127) représenté(e) par M. ou Mme MARCILLAUD, M/ME DIEZ ROGER (127) représenté(e) par M. ou Mme MARCILLAUD, M/ME DUPONT GERARD (160) représenté(e) par M. DUPONT CHRISTOPHE, M. ou Mme FURLAN Pierre (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M/ME LEBLAN JACQUES (160) représenté(e) par SCI IMMOBRUMAS, M/ME RAMBERT DOMINIQUE (198) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme REIBER MARCEL (160) représenté(e) par M ou Mme SEILLADE ANDRE, Melle SANTINI (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID

ABSENTS : 32 copropriétaires représentant **5051 sur 10000** tantièmes, soit :

/IME AUFRERE (127), M. ou Mme BAKKALI-HASSAN (160), Mme BALOUP Christel (160), M. ou Mme BARBIER SERGE (160), M. BEL DANIEL (127), Mme BOJON Maryse (127), M/ME BOUCLET ERIC (198), Indivision BOUKEROUI-ROUSSEAU (254), MME BOYER JOELLE (127), M. ou Mme BRIARD Thomas (198), M/ME CALLEDEJEAN PAUL (160), M/ME CHAPELAIN FRANCIS (127), M. ou Mme DIF Christophe (160), M/ME FREITASDANIEL (198), M. ou Mme GALABBE Denis (127), MME GOUBELET MARIE (160), MME JOFFRE MONIQUE(160), ME ET M JOUBERT GEORGES (127), M/ME KERBASTARD PIERRE (127), M/ME LABRUE JEAN (127), MME LAVOUTE CHRISTINE (160), Indivision LEFRESNE-LE GUEN (198), M/ME LERONDE PHILIPPE (198), Mme, MANGERET Scarlette (127), MIME MINJOULET LAFITTE P (127), M. ou Mme PALOMO Jean-Lo (198), M/ME PIGIER PHILIPPE (127), M ou Mme RAOUL Andre (160), M/ME RENAUD GILLES (160), M/ME SAUVAGEMICHEL (127), M. ou Mme SILVAN VIRGILE (198), MME TRIMAILLE CHANTAL (160)

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance **M.** MARCILLAUD

Résultat du vote:

- **Ont voté 'Pour'** :	30 votants soit 4949 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** :	néant.
- **S'est abstenu** :	néant.

La résolution est adoptée avec 4949/4949 *(Article 24)*

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Arrivées de Indivision LEFRESNE-LE GUEN (198) représenté(e) par Mme MANGERET Scarlette, , Mme MANGERET Scarlette (127).

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) la SCI IMMOBRUMAS représentée par Monsieur Santos

Résultat du vote:

- **Ont voté 'Pour':**	32 votants soit 5274 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** :	néant.
- **S'est abstenu** :	néant.

La résolution est adoptée avec 5274/5274 *(Article 24)*

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance A. HERD-SMITH représentant du Cabinet AGESTYS

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** :	32 votants soit 5274 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** :	néant.
- **S'est abstenu** :	néant.

La résolution est adoptée avec 5274/5274 *(Article 24)*

Point 04: Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2016

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 et de la situation financière au 31/12/2016 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 33573.01 €.

Résultat du vote:

- **Ont voté 'Pour':**	32 votants soit 5274 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** :	néant.
- **S'est abstenu** :	néant.

La résolution est adoptée avec 5274/5274 *(Article 24)*

Point 05: Rapport du Con eil Syndical

Arrivée de M. ou Mme SILVAN VIRGILE (198),.

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2016 au 31/12/2016 .

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

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 06 : Désignation du Cabinet AGESTYS selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic, la société AGESTYS , représentée par Messieurs Gilbert AMEN et Johann AMEN, titulaires de la carte professionnelle " gestion immobilière " no 33063-2453 délivrée par la préfecture de la Gironde, bénéficiaires d'une garantie financière assurée par LA SOCAF.

Le contrat de mandat entrera en vigueur le 24/06/2017 et prendra fin le 24/07/2018 .

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés 7867.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période comptable du 01/01/2017 au 31/12/2017 .

A l'issu de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M ....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote:

- **Ont voté 'Pour'** : 15 votants soit 2490 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 18 votants soit 2982 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée *(Article 25)*

Se sont opposés : 15 votants soit 2490 tantièmes.
M. ou Mme BIDORET ALAIN (326) représenté(e) par MIME FILIPUZZI GERARD, M/ME BROUSSE BERNARD (160), M. ou Mme CAZAUX Michel (199) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE , Mme DEFAY Christine (127) représenté(e) par M ou Mme SEILLADE ANDRE, M/ME FILIPUZZI GERARD (199), M. ou Mme FURLAN Pierre (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme JOURNET Robert (127), M. ou Mme LAFON Patrick (160), M. LAFON DAVID (199), M. LESUEUR Nicolas (127), M/ME PINGLE LUCIEN BERNA (127), M/ME RAMBERT DOMINIQUE (198) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme REISER MARCEL (160) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE , Melle SANTINI Marie-Cécile (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M ou Mme SEILLADE ANDRE (127).

L'Assemblée Générale, souveraine, décide de procéder immédiatement au vote de la résolution à la majorité de l'article 24 afin d'éviter les frais de reconvocation.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 15 votants soit 2490 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 18 votants soit 2982 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée *(Article 24)*

Se sont opposés : 15 votants soit 2490 tantièmes.
M.ou Mme BIDORET ALAIN (326) représenté(e) par MIME FILIPUZZI GERARD, M/ME BROUSSE BERNARD (160), M. ou Mme CAZAUX Michel (199) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE , Mme DEFAY Christine (127) représenté(e) par M ou Mme SEILLADE ANDRE, M/ME FILIPUZZI GERARD (199), M. ou Mme FURLAN Pierre (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme JOURNET Robert (127), M. ou Mme LAFON Patrick (160), M. LAFON DAVID (199), M. LESUEUR Nicolas (127), M/ME PINGLE LUCIEN BERNA (127), M/ME RAMBERT DOMINIQUE (198) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme REISER MARCEL (160) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE , Melle SANTINI Marie- Cécile (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M ou Mme SEILLADE ANDRE (127).

Point 07: Désignation du syndic

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la candidature suivante :SARL ALTIMO

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet SARL ALTIMO représenté par M. Cyril LACROIX Titulaire de la carte professionnelle " gestion immobilière " no CPI 3301 2016 000 008 962 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux, Garantie financière assurée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois et 7 jours qui commencera le 24/06/2017 pour se terminer le 30 juin 2018.

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

Résultat du vote:

-Ont vote "Pour": 18 votants soit 2982 tantièmes
-Ont vote "contre": 15 votants soit 2490 tantièmes
-S'est abstenu: néant

La résolution n'est pas adoptée *(Article 25)*

Se sont opposés : 18 votants soit 2982 tantièmes.
M/ME BERGEAL JEAN CLAUDE (198), M. CARON LOUIS (199) représenté(e) par SCIIMMOBRUMAS, MIME CHORT JULIEN -LAPEY (198), MIME COFFI JEAN MARIE (127), MME DEGANS DENISE (127) représenté(e) par M. ou Mme MARCILLAUD, M/ME DIEZ ROGER (127) représenté(e) par M. ou Mme MARCILLAUD, M/ME DUPONT GERARD (160) représenté(e) par M. DUPONT CHRISTOPHE, SCI IMMOBRUMAS (160), M. LE FLOCH Renan (198), M/ME LEBLAN JACQUES (160) représenté(e) par SCI IMMOBRUMAS, Indivision LEFRESNE-LE GUEN (198) représenté(e) par Mme MANGERET Scarlette, M. ou Mme LEYSSENE Pierre (127), Mme MANGERET Scarlette (127), M. ou Mme MARCILLAUD (160), M. ou Mme PARGADE JOEL (160), M. ou Mme ROUMAGNAC J.Ph (198), M. ou Mme SILVAN VIRGILE (198), Indivision VIGNAULT (160).

L'Assemblée Générale, souveraine, décide de procéder immédiatement au vote de la résolution à la majorité de l'article 24 afin d'éviter les frais de reconvocation.

Résultat du vote:

-Ont vote "Pour": 18 votants soit 2982 tantièmes
-Ont vote "contre": 15 votants soit 2490 tantièmes
-S'est abstenu: néant

La resolution est adoptee avec 2982/5472

Se sont opposés : 15 votants soit 2490 tantièmes.
M. ou Mme BIDORET ALAIN (326) représenté(e) par MIME FILIPUZZI GERARD, M/ME BROUSSE BERNARD (160), M. ou Mme CAZAUX Michel (199) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE, Mme DEFAY Christine (127) représenté(e) par M ou Mme SEILLADE ANDRE, M/ME FILIPUZZI GERARD (199), M. ou Mme FURLAN Pierre (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme JOURNET Robert (127), M. ou Mme LAFON Patrick (160), M. LAFON DAVID (199), M. LESUEUR Nicolas (127), M/ME PINGLE LUCIEN BERNA (127), M/ME RAMBERT DOMINIQUE (198) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M. ou Mme REISER MARCEL (160) représenté(e) par Mou Mme SEILLADE ANDRE, Melle SANTINI Marie- Cécile (127) représenté(e) par M. LAFON DAVID, M ou Mme SEILLADE ANDRE (127).

SARL ALTIMO représentée par Monsieur LACROIX prend les fonctions de secrétaire de séance.

Point 08: Désignation du Conseil Syndical pour un mandat de 1 an(s)

Sont candidats :

- M PARGADE, M COFFI, M SANTOS, M SILVAN, M MARCILLAUD, M VIGNAULT-MANGELET, M LE FLOCH

En consequence, après vote séparé sur chacune des candidatures, l'assemblée générale désigne :

- M PARGADE, M COFFI, M SANTOS, M SILVAN, M MARCILLAUD, M VIGNAULT-MANGELET, M LE FLOCH en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété *et/ou* aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2017.

Résultat des votes:
-On voté "pour": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On vote "contre": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5472/10000 *(Article 25)*

Point 09: Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/ 017, pou un montant de 35936.00 €.

Lors de la dernière Assemblée Générale , le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice en cours du 01/01/2017 au 31/12/2017 a été adopté pour un montant de 34277.00 €.

L'Assemblée Générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 35936.00 € , conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutives à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Résultat des votes:
-On voté "pour": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On vote "contre": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5472/5472 *(Article 24)*

Point 10 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2018 au 31/12/2018 d'un montant de 35936.00 €

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 01/01/2018 au 31/12/2018.

Le budget détaillé, par poste de dépenses, a été élaboré par le Syndic , assisté du Conseil Syndical , arrêté à la somme de 35936,00 euros et sera appelé par provisions trimestrielles 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 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 er de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résultat des votes:

-On voté "pour": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On vote "contre": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5472/5472 *(Article 24)*

Point 11 : TRAVAUX : Rénovation éclairage extérieur de la coprorpriété

Dans le cadre d'une amélioration de la vie dans la copropriété, nous vous proposons de réaliser des travaux pour la rénovation de l'éclairage extérieur du lotissement.

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissances de l'avis du conseil Syndical ;
- et après avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : "Rénovation de l'éclairage de l'extérieur de la copropriété"

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

- Entreprise FIGUEIREDO pour un montant de 6733.14 € TTC
- Entreprise POLY CONSTRUCTION pour un montant de 9901.10 € TTC

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise FIGUEIREDO prévue pour un montant de 6733,74 euros T.T.C

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :

-Les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies ci-après :

- Montant: 100% - Exigibilité: 15/10/2017

Les travaux débuteront le 01/10/2017

Résultat des votes:

-On voté "pour": 32 votants soit 5312 tantièmes
-On voté "contre": néant
-Se sont "abstenu": 1 votant soit 160 tantièmes (M ou Mme PARGADE Joel 160)

La résolution est adoptée 5312/10000 *(Article 25))*

Point 12 : A la demande des Epoux FILIPUZZI : abattage de 4 pins implatés dans les parties communes

A) Monsieur et Madame FILIPUZZI soumettent au vote de l'assemblée générale : l'abattage de 4 pins implantés dans les parties communes en lisière de leur habitation selon le devis de l'entreprise SARL A.E.L, joint à la convocation.

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance du devis notifié ;
- pris connaissances de l'avis du conseil Syndical ;
- et après avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : "abattage de 4 pins en lisière de l'habitation des époux FILIPUZZI"

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

-Entreprise SARL A.E.L pour un montant de 1639.00 € TTC

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise SARL A.E.L prévue pour un montant de 1639.00 € T.T.C

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :

- Les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies ci-

après :

- Montant : ..... - Exigibilité : .....

Résultat des votes:

-On voté "contre": 32 soit 5273 tantièmes
-On vote "pour": 1 votant soit 199 tantièmes (M/Mme FILIPUZZI GERARD 199)
-Se sont "abstenu": néant

La résolution n'est pas adoptée 199/5472 *(Article 24)*

Se sont opposes: 1 votant soit 199 tantièmes
M/MME FILIPUZZI GERARD (199)

B) Afin d'éviter une situation de blocage et de se prémunir de tout accident future, le syndic propose de faire passer un expert indépendant, validé par le conseil syndical, pour faire un point d'état de l'ensemble des arbres de la copropriété.

Il est proposé de faire passer cet expert courant septembre 2017, et de voter un budget de 3000,00 euros pour les actions éventuelles qui seraient préconisées (abattage, élagage, taille....).

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :

-Les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies ci-après :

- Montant: 100% - Exigibilité: 15/09/2017

Résultat des votes:

-On voté "pour": 32 votants soit 5273 tantièmes
-On vote "contre": 1 votant soit 199 tantièmes (M/Mme FILIPUZZI GERARD 199)
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5273/10000 *(Article 25)*

Se sont opposes: 1 votant soit 199 tantièmes
M/MME FILIPUZZI GERARD (199)

'Point 13 : Mandat à donner au syndic pour la réalisation de devis auprès de géomètres experts en vue d'une éventuelle refonte de l'état descriptif de division.

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic afin de se rapprocher de géomètres experts et de faire réaliser des devis en vue d'une éventuelle refonte de l'état descriptif de division de la copropriété.
Les devis seront présentés au vote lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote:

-On voté "pour": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On voté "contre": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5472/10000 *(Article 25))*

Point 14 : Point d'information : Rappel des horaires de bricolage et de jardinage

Selon l'arrêté Préfectoral de la Gironde relatif aux bruits de voisinage en date du 22 avril 2016,

Il est rappelé à l'article 5 les horaires de bricolage et de jardinage, à savoir :

- **Les jours ouvrables de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 19h30**
- **Les samedis de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00**
- **Les dimanches et jours fériés de 1OhOO à 12h00**

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 15 : Vie de l'immeuble

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 16 : Avance constituant la réserve (fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de créer une avance constituant la réserve (fond de roulement) égal à 1/6 ème du montant du budget prévisionnel conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin dune nouvelle décision de l'Assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 1/6 ème du montant du budget prévisionnel.

Il est donc décidé de constituer une avance permanente de trésorerie à hauteur de 5989.33 €

Cette avance sera exigible en date du .....

Résultat du vote

-On voté "contre": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On voté "pour": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution n'est pas adoptée *(Article 25)*

Point 17 : Information sur la constitution du fonds de travaux obligatoire prévu à 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 1e janvier 2017 , pour les Syndicats des Copropriété à destination totale ou partielle d'habitation , la constitution d'un fond travaux.

- Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget de fonctionnement:Le fonds travaux sera alimenté par une cotisation annuell versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement de charges provisionnelles.
Le montant de cette cotisation annuelle sera à minima de 5% du budget prévisionnel.
Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation ajusté selon l'évolution du budget voté par l'Assemblé Générale.Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'Assemblé 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 son attachées aux lots et restent définitivement acquises au Syndicat des copropriétaires. Dès lors, en cas de vente d'un lot, l 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 obligatoire, le Syndic doit ouvrir dans l'établissemen bancaire qu'il a choisi pour le compte " courant " un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat, sur lequel sont versée sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le Syndic mettra disposition du Conseil Syndical une copie des relevés périodiques du compte.

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 18 : Actualisation du taux de cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire :

Lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de 2015, la constitution du fonds travaux représentait 5% du budge prévisionnel soit un montant de 1796,80 € TTC

L'Assemblée générale , conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et après avoir entendu les explications du Syndic et,
- Pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 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 qu'en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charge, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux .Il est précisé enfin que ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle Assemblée Générale.

Résultat du vote:

-On voté "pour": 33 votants soit 5472 tantièmes
-On voté "contre": néant
-Se sont "abstenu": néant

La résolution est adoptée 5472/10000 *(Article 25))*

Point 19 : Option pour le prélévement automatique

Simplifiez-vous la vie en optant pour le prélèvement automatique pour régler vos charges.Le prélèvement automatique permet, avec votre autorisation écrite, de prélever sur votre compte la somme correspondant à votre appel de charges. Les prélèvements seront exécutés à la date d'exigibilité indiquée sur l'appel de charges. Oubliez les soucis avec cette solution à la fois :

PRATIQUE: plus de déplacement, plus de courrier à envoyer.

SURE : plus de désagrément en cas d'oubli ou d'absence prolongée.

SIMPLE :envoi des appels comme par le passé. Possibilité de suspendre le prélèvement en cas de désaccord.

SOUPLE : changement de compte ou d'agence bancaire ou postale... Simple envoi de votre nouveau RIB par courrier au service gestionnaire. En cas de résiliation, vous nous informez par simple courrier 15 jours avant l'échéance suivante.

GRATUITE: pas de frais supplémentaire de notre part.

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 20 : E-mail

Transmettez nous votre adresse mail à bordeaux@agestys.fr afin de faciliter nos échanges et de recevoir vos appels de charges trimestriels directement par e-mail.

Veuillez noter que vos documents annuels vous seront toujours envoyés par courrier pour archivage traditionnel.

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

Point 21 : Information Loi ALUR : Assurance Responsabilité Civile :

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 215-1 du code des Assurances et suivant 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.

Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote

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

Il est 12h00

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 no 65-557 du 10 juillet 1965:

«Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n• 85.1470 du 31 décembre 1985) «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. "

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra , si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. If en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi no 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV:

((Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32. 1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Président: M. ou Mme MARCILLAUD

Scrutateur: SCI IMMOBRUMAS
Monsieur SANTOS

Secrétaire : SAS AGESTYS

SARL ALTIMO Cyril LACROIX