



Immobilière Pujol

Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
Du 14 Mai 2020 à 18h00
au Cabinet Immobilière Pujol
7 RUE DOCTEUR JEAN FIOLE - 13 006 Marseille

135 ENDOUME
135 Rue d'Endoume 13007 MARSEILLE

Etaient présents et représentés : CORTIAL-LEBOUTEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -

Etaient absents : ACA (132) - DEPIERRE Angélique (128) - DEPIERRE MARTINI INDIVISION (5) - MARTINI INDIVISION (133) - ODIN Paul-Emmanuel (167) -

Soit : 462 / 1027 présents et représentés.

L'assemblée générale commence à 18h00

ORDRE DU JOUR

01) POINTS SUR LES SERVICES PROPOSES PAR L IMMOBILIERE PUJOL (Article 24)

02) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Election du Président de Séance :

Mme LEBOUTEILLER est élue Président de Séance

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

03) ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (Article 24)

Election du Scrutateur : L'assemblée décide de ne pas élire de scrutateur

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

04) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Article 24)

Election du Secrétaire de Séance :

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par Mlle Lola PENNANEC'H de IMMOBILIERE PUJOL.

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

06) LOI ELAN : DATE DE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE (Article 24)

Résolution: L'assemblée générale après en avoir délibéré acte que la prochaine assemblée générale se fera le 14.05.2021.

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

07) PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES (Article 25 ou 25-1)

résolution

L'assemblée générale décide après en avoir délibéré que les assemblées générales pourront se tenir, outre par présence physique, par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Le cas échéant, le procès-verbal et la feuille de présence pourront être signés, outre sous la forme manuscrite traditionnelle, sous forme numérique dès lors que les signatures pourront être authentifiées.

Vote pour : 462 / 1027
CORTIAL-LEBOUTELLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

08) RAPPEL DE L OBLIGATION DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON-OCCUPANT

Depuis le 1er janvier 2015 tous les propriétaires de biens situés en copropriété ont l'obligation de souscrire une assurance propriétaire non-occupant. Cette obligation incombe aux copropriétaires qui habitent leur bien et aussi aux copropriétaires bailleurs, c'est à dire ceux qui louent leur bien : on les appelle les propriétaires non occupants (ou copropriétaires non occupants). La nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non occupant. En effet, en cas de défaut d'assurance du locataire par exemple, l'assureur du propriétaire bailleur sera désigné comme assureur gestionnaire du sinistre.

09) RAPPEL SUR LES MISES EN CONFORMITÉ DES ÉTIQUETTES DE BOITE AUX LETTRES ET NOMS SUR PLATINE DE RUE OU INTERPHONE (Article 24)

Résolution:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré

- rappelle que ces deux interventions sont privatives, que le syndic prenait à sa charge ce suivi dans un souci de propreté de l'immeuble alors que le propriétaire bailleur ou résidant a l'obligation de s'en charger.

- Est informée que le syndic a recensé le modèle et le coût auprès d'un prestataire et informe que les propriétaires bailleurs et résidents devront le commander directement auprès du prestataire dans les meilleurs délais et que dans le cas contraire le syndic passera commande et une vacation horaire sera facturée au copropriétaire défaillant.

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

11) APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Projet de Résolution:

L'assemblée générale après avoir examiné les documents comptables notifiés à chaque copropriétaire et en avoir délibéré, approuve les comptes, les dépenses d'un montant de 7573,79 euros, leur imputation, leur répartition et leur présentation pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Nous vous rappelons que sur votre espace privé, vous avez accès aux états détaillés des dépenses ainsi qu'à toutes les factures. Votre identifiant est mentionné sur vos appels de fonds.

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

12) VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE N +2 (Article 24)

Résolution:

L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021 à la somme de 7571 euros.

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

13) DESIGNATION DE L'IMMOBILIERE PUJOL EN QUALITE DE SYNDIC (Article 25 ou 25-1)

Résolution:

L'assemblée générale désigne l'Immobilier Pujol en qualité de syndic de copropriété. 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.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la réunion.

Le syndic reçoit mandat pour gérer le syndicat à compter du 01/07/2020 jusqu'au 30/06/2021.

La visite se fait sur rdv et à la demande des copropriétaires ou du conseil syndical ou sur planning convenu. L'assemblée prend note qu'en l'absence de rdv pris, le syndic n'effectuera pas la visite.

Vote pour : 462 / 1027
CORTIAL-LEBOUEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462



Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

14) FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE AU 01/01/2017 - LOI ALUR 24/03/2014 (Article 25 ou 25-1)

La loi du 24/03/2014 rend obligatoire depuis le 01/01/2017 pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la cotisation d'un fond travaux pour lequel la cotisation annuelle est d'au moins 5% du budget, afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles

Résolution :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, prend acte de cette obligation de constitution d'un fonds travaux de 5% minimum du montant du budget annuel et décide de s'y soustraire.

Vote pour : 462 / 1027

CORTIAL-LEBOUTEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -

Vote contre : 0 / 1027

Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

15) DECISION D AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS GENERES PAR LE COMPTE REMUNERES OU SONT DEPOSES LES SOMMES DU FONDS TRAVAUX (Article 25 ou 25-1)

SANS OBJET

16) MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution :

Les pièces justificatives de charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires le lundi matin et mardi matin ouvré la semaine précédent celle de l'assemblée générale de 9h à 12h en nos bureaux.

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

17) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 ou 25-1)

Résolution :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas nommer de membres du Conseil Syndical pour une durée de un an.

Vote pour : 462 / 1027

CORTIAL-LEBOUTEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -

Vote contre : 0 / 1027

Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

18) MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (Article 25 ou 25-1)

Résolution :

L'assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 750,00 euros.

- pour les contrats en cours de validité, la mise en concurrence interviendra tous les 5 ans
- pour les marchés, la mise en concurrence s'effectuera sur la base d'un descriptif, obligeant à des réponses par prix unitaire, établi par un homme de l'art.

Vote pour : 462 / 1027
CORTIAL-LEBOUTEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -
Vote contre : 0 / 1027
Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

19) CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES (Article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, après en avoir délibéré, que les copropriétaires ou les personnes résidentes sous son toit qui par leur fait aggraveraient les charges communes auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation. Il en est ainsi notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes, en ce, compris des honoraires de syndic prévus au catalogue des prestations particulières, ainsi que les honoraires d'avocat et frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire.

Vote pour : 462 / 462
Vote contre : 0 / 462
Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

20) AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE LANCER UN APPEL DE FONDS SUPPLEMENTAIRES EN COURS D'EXERCICE (Article 24)

Résolution :



L'assemblée autorise le syndic à effectuer dans les cas ci-dessous un ou des appels de fonds supplémentaires d'un montant maximum de 1000 euros pour alimenter l'avance de trésorerie :

- Dépassement de budget dû à une variation de plus de 10% du montant des factures d'eau ou d'énergie
- En cas de procédure lancée à l'encontre du syndicat des copropriétaires
- si le syndicat doit engager une procédure contentieuse (recouvrement de charges contre un autre copropriétaire par exemple).
- En cas de manque de trésorerie représentant au moins 10% du budget appelé.

Cet appel de fonds supplémentaires sera accompagné d'un courrier explicatif motivant celui-ci.

S'agissant d'un appel de fonds visant à alimenter l'avance de trésorerie l'Assemblée prend acte que cette avance instituée n'est pas attachée à chaque lot et qu'en cas de mutation, la quote part contributive du ou des lots cédés sera remboursée par le syndicat des copropriétaires au (x) cédant(s).

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

21) RESOLUTION TRAVAUX : REPRISE DES NEZ DE MARCHES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré:

- décide d'effectuer les travaux suivants: reprise des nez de marches.
- retient la proposition de prix de la société AD TRAVO SERVICES qui s'élève à 480 euros TTC.
- autorise le syndic à passer commande
- décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances seront répartis selon les millièmes généraux
- autorise le syndic à inclure ces dépenses dans le budget.

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

22) FRAIS ADMINISTRATIFS LIES A L EXÉCUTION DES TRAVAUX FAISANT L'OBJET DE LA RÉSOLUTION N°21 (Article 24)

SANS OBJET

23) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN PLACE DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES RADIO RELEVES EAU FROIDE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de souscrire un contrat d'entretien relevé location et de radio relevé de compteurs eau froide, auprès de la société PROXYDRO pour un montant annuel TTC 19.40 euros / an / compteur. Le contrat sera souscrit pour une durée de 5 ans.

Elle autorise le Syndic à passer commande. Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé « Compteurs Eau froide ».

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

24) TRANSFERT DEFINITIF AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D ELECTRICITE DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES (Article 24)

Résolution:

L'assemblée générale, prend connaissance de l'article L 346-2 du code de l'énergie qui :

- dispose que les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité sans contrepartie et aura pour conséquence qu'ENEDIS aura la charge des travaux d'entretien.

Article qui :

- prévoit que ce dispositif intervient dans un délai de 2 ans suivant la promulgation de la loi du 23 novembre 2018
- permet à la copropriété, durant ce délai, soit de notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public, soit de revendiquer la propriété de ces ouvrages.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale mandate le syndic pour notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification, le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

25) OUVERTURE D'UN COMPTE SEPRE (Article 25 ou 25-1)

Résolution:

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation énoncée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés administrées par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 02 janvier 1970, autorise le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétés.

Vote pour : 462 / 1027

CORTIAL-LEBOUATEILLER Grégory-M (181) - PAUPERT-BERNAL INDIVISION (281) -

Vote contre : 0 / 1027

Vote abstention : 0 / 1027

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

SECONDE LECTURE (Article 24)

Vote pour : 462 / 462

Vote contre : 0 / 462

Vote abstention : 0 / 462

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

26) VIE DE L'IMMEUBLE

Faire intervenir SERAM dans un 1er temps et si l'odeur persiste 2nd temps = BF pour horizontale et verticale

Plus rien n'étant porté à l'ordre du jour, la séance est levée à 18H30.

Le Président

Le Scrutateur

La Secrétaire,

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet, N°65 557 et de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent sous peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

L'article 42 de la loi N°65-557 du 10 Juillet précitée est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152.45€ à 3048.98€ lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».