

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LES JARDINS DE CHAVAILLES C
4 ALLEE DES ROSEAUX
33185 LE HAILLAN

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 5.09.2018

L'an deux mille dix-huit, le cinq septembre à seize heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

RCELES JARDINS DE CHAVAILLES C
LES JARDINS DE CHAVAILLES C
33185 LE HAILLAN

se sont réunis FONCIA GAIRIN CALVO
61 QUAI LAWTON BAT G5
SALLE SAUTERNE
33000 BORDEAUX

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **5** copropriétaires représentant **3601** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BEAUPUY MARC (513) , CHASTELLIER FRANCOIS (721), HIPPOMENE CHRISTOPHE (544) , LAGUEYRIE XAVIER (359), M. ELOI - MME SUTRA ERIC ET ISAB (730) , RENSON BENOIT (598), ROIG BRUNO (598) , ROUMILHAC MONIQUE (716), SANCHIS ARTEAGA JOSE (538) , VALLET KATIA (1082), .

Soit un total de **6399** voix.

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

S. M.
J.P.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DESIGNATION DU SYNDIC
7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2019 AU 31.12.2019
9. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2018 AU 31.12.2018
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2019 AU 31.12.2019
11. POINT SUR LES IMPAYES
12. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE POUR COUVRIR LES IMPAYES DE M. RENSON
13. POINT SUR LA VIE DE LA COPROPRIETE
14. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
15. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ENTRETIEN DU PORTAIL
16. OPTION 24.7
17. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales



RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme HOUDOT-CHASSE est élue présidente de séance.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M. DROUET est élu scrutateur.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M. SVERZUT, représentant le cabinet FONCIA GAIRIN CALVO, est élu secrétaire.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31.12.2017 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2017 au 31.12.2017, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2017 au 31.12.2017.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

TB
JPD

6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA GAIRIN CALVO, dont le siège social est 61 QUAI LAWTON CS 50109 33070 BORDEAUX CEDEX en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 05.09.2018 jusqu'au 30.09.2020.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 3601 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
M. DROUET JEAN-PIERRE, ME&M. LAGUEYRIE XAVIER

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1 Candidature de Monsieur DROUET JEAN-PIERRE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 3601 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

7.2 Candidature de Madame et Monsieur LAGUEYRIE XAVIER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 3601 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

TS JPD HKS

7.3 Candidature de Madame HOUDOT-CHASSE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 3601 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2019 AU 31.12.2019

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.01.2019 au 31.12.2019 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 3601 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

9. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2018 AU 31.12.2018

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 13 900 euros.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 0 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 3601 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2019 AU 31.12.2019

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 16 300 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

11. POINT SUR LES IMPAYES

Le syndic informe l'assemblée de l'avancé du dossier de recouvrement de Monsieur RENSON.

12. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE POUR COUVRIR LES IMPAYES DE M. RENSON

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle pour couvrir les impayés qui est fixée à 3 000.00 euros.

Le syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clé « CHARGES GENERALES » et exigibles aux dates suivantes :

- Le 01.10.2018 pour 33 %.
- Le 01.01.2019 pour 33 %.
- Le 01.04.2019 pour le solde.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. POINT SUR LA VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le syndic indique qu'une serrure sera posée sur la porte intérieure du local vélo.

14. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Suite à un mécontentement de la part des copropriétaires, l'Assemblée Générale décide de mettre en concurrence le contrat actuel et décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise ... pour un montant annuel de ... euros TTC à compter du ... et pour une durée de ... années.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 0 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 3601 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

LE SYNDIC LAISSE A L'ENTREPRISE KING NETTOYAGE UN DELAIS POUR AMELIORER SES PRESTATIONS JUSQU'A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

15. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ENTRETIEN DU PORTAIL

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Suite à un mécontentement de la part des copropriétaires, l'Assemblée Générale décide de mettre en concurrence le contrat actuel et décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise A2MA pour un montant annuel de 418 euros TTC.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 3601 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

16. OPTION 24.7

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24.7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24.7 pour un montant de euros TTC par an, soit euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24.7.

POUR : 0 sur 3601 tantièmes.

CONTRE : 3601 sur 3601 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 3601 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

Handwritten signatures and initials: "B" and "Joc" with a signature above it.

17. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015)

Les avantages de cette solution sont nombreux :


- **Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé moins d'1 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros.
- **Ecologique** : moins de production de papier


La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.


Accords recueillis lors de l'assemblée générale :



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 18h25.

Le Président	
Indivision M.GRELIER JULIEN/ MLE HOUDOT-CHASSÉ	

Le Secrétaire	
Monsieur SVERZUT Thomas	

Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur DROUET JEAN-PIERRE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"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 matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."