

LETTRE  
RECOMMANDÉE AR  
OU NOTIFICATION  
ÉLECTRONIQUE

# Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

du 19 juin 2024 à 11h00

Le 02 août 2024,

Société à responsabilité limitée DAHAN PATRIMOINE  
34 AVENUE DU MIDI  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES



## VOS INFORMATIONS

Société à responsabilité limitée  
DAHAN PATRIMOINE  
34 AVENUE DU MIDI  
94100 SAINT MAUR DES  
FOSSES  
leonard.dahan@wanadoo.fr  
+3362036\*\*\*

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 002012353  
Identifiant MyFoncia:  
leonard.dahan@wanadoo.fr

## VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 53/10000  
Tantièmes : 52/10000  
Tantièmes : 52/10000  
(...) Détail sur demande



## VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Rives de Garonne -  
Villeneuve Sur Lot  
22 boulevard Bernard Palissy  
47300 Villeneuve Sur Lot  
+33553703220

## VOTRE GESTIONNAIRE

Valerie FOUGEROUD  
+33553703220  
valerie.fougeroud@foncia.com



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des  
informations de votre compte  
sur votre espace  
MyFoncia.com

Société à responsabilité limitée DAHAN PATRIMOINE  
34 AVENUE DU MIDI  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Cher(e)s copropriétaires,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

### Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires :

ZAC CAMPUS AGEN BOE 47000 AGEN  
mercredi 19 juin 2024 à 11 h 00

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

### Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO

Ce service sécurisé de notification électronique vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire  
Valerie FOUGEROUD

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

**RESIDENCE EINSTEIN VALLEY 7 - COLUMBA**  
ZAC CAMPUS AGEN BOE, AVENUE D'ITALIE, 47000, AGEN

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 16 RUE PORTALIS AXCIO 75008 PARIS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e): SARL DALENS PATRIMOINE**

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**Scrutateur: EURL HUET PATRIMOINE**

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire: LEFAY Loïc**

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 18 copropriétaires représentant 4402 voix sur 10000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

STE AMAREVA	200 tantièmes
M. ARNAUD DENIS MICHEL	50 tantièmes
STE ARTPHI	365 tantièmes
STE ASTARAC PATRIMOINE SARL	287 tantièmes
M. BER JEAN	52 tantièmes
M. ou Mme BORDIER PHILIPPE	100 tantièmes
M. et Mme CASTERAN/LAGRANGE PHILIPPE/VALERIE	208 tantièmes
M. COTTIN	72 tantièmes
SARL DAHAN PATRIMOINE	365 tantièmes
Mme DE GOER DE HERVE MARIE-Alice	52 tantièmes
M. EINSTEIN VALLEY 7	1310 tantièmes
M. GUTTIN STEPHANE	52 tantièmes
M. HARRAN GERARD	50 tantièmes
M. LE BLANC / Mlle DOUET MATHIEU ET ANGELIQUE	104 tantièmes
SARL LES BOULEAUX	106 tantièmes
SARL LUPO TRADING	917 tantièmes
SARL MEYER PATRIMOINE	418 tantièmes
M. ORIOLI FLAVIO	104 tantièmes
M. POZUN ERIC	50 tantièmes
SARL SALEWYN PATRIMOINE	419 tantièmes
M. ou Mme SCARSI SERGE	109 tantièmes
M. ou Mme SCHWAN RAYMUND	52 tantièmes

**Soit un total de 5442 voix**

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

## Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
5. QUITUS AU SYNDIC
6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
8. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
10. TRAVAUX ASCENSEUR BAT A
  - 10.1. Préambule sans vote
  - 10.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX ASCENSEUR BAT A
  - 10.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRAVAUX ASCENSEUR BAT A
  - 10.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE L'ASCENSEUR DU BATIMENT A
  - 10.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
11. TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX
  - 11.1. Préambule sans vote
  - 11.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX
  - 11.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX
  - 11.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DEGAT DES EAUX
  - 11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
12. TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC
  - 12.1. Préambule sans vote
  - 12.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC
  - 12.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC
  - 12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ...
  - 12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

- 13.1. Préambule sans vote
- 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- 13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ...
- 13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 14. INFORMATION A DONNER PAR LE SYNDIC SUR LA DECLARATION DE SINISTRE CATASTROPHE NATURELLE
- 15. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
- 16. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

# Résolutions

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

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2023 au 31/12/2023, 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 créateurs,
- 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 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

**POUR** : 856 sur 856 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 856 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 3702 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIROU PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

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

**POUR** : 956 sur 4558 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DOLIN MAGALIE (100), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), BEURIER EVELYNE (102), MASSOU ERIC (89), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 3602 sur 4558 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), PIROU PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 67250 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 4458 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 100 sur 4558 tantièmes DOLIN MAGALIE (100)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 7. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 61 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 8. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 12 275 euros.

Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 12 275 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er juillet 2024 à hauteur de 25 %, soit 3 068,75 euros
- le 1er octobre 2024 à hauteur de 25 %, soit 3 068,75 euros
- le 1er janvier 2025 à hauteur de 25 %, soit 3 068,75 euros
- le 1er avril 2025 à hauteur de 25 %, soit 3 068,75 euros

**POUR** : 665 sur 4558 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 3893 sur 4558 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), BEURIER EVELYNE (102), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 3 050 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

**POUR** : 4558 sur 10000 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BOUFFARD PATRICK (52), BENJOAR (367), CHANFREAU EMMANUEL (52), DOLIN MAGALIE (100), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), BEURIER EVELYNE (102), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

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

L'assemblée générale :

1. 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
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**10. TRAVAUX ASCENSEUR BAT A**

**10.1. Préambule sans vote**

Préambule :

L'ascenseur du bâtiment A a été mis à l'arrêt en Octobre dernier suite au défaut de la carte SMIC de l'appareil et son remplacement a été nécessaire.

**10.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX ASCENSEUR BAT A**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale valide l'exécution des travaux de remplacement de la carte SMIC de l'ascenseur selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**10.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRAVAUX ASCENSEUR BAT A**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement de la carte SMIC de l'ascenseur à SCHINDLER pour un montant de 2 113.10 € TTC.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**10.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE L'ASCENSEUR DU BATIMENT A**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3.64 % du montant HT des travaux, soit un montant de 70 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des

travaux (participation à X visites).

**POUR** : 4356 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 202 sur 4558 tantièmes DOLIN MAGALIE (100), BEURIER EVELYNE (102)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 10.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 12/08/2024 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 11. TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX

##### 11.1. Préambule sans vote

Préambule :

Nous avons eu à déplorer un dégât des eaux dans le logement B109 qui a nécessité un passage des tuyaux en apparent.

##### 11.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale valide l'exécution des travaux suite à dégât des eaux selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

##### 11.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRAVAUX SUITE A DEGAT DES EAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux suite à dégât des eaux à ACEP pour un montant de 2 197.20 € TTC.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 11.4. HONORAIRE SUR TRAVAUX DE DEGAT DES EAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3.50 % du montant HT des travaux, soit un montant de 70 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR** : 4356 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 202 sur 4558 tantièmes DOLIN MAGALIE (100), BEURIER EVELYNE (102)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/09/2024 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET**

**VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****12. TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC****12.1. Préambule sans vote**

Préambule :

Il a été nécessaire de remplacer la turbine de la VMC du bâtiment A.

**12.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale valide l'exécution des travaux de remplacement de la turbine VMC du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**12.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMplacement TURBINE VMC**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement de la turbine VMC du bâtiment A à PROX'HYDRO pour un montant de 1 588,51 € TTC.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**12.4. HONORAires SUR TRAVAUX DE ...**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,85 % du montant HT des travaux, soit un montant de 70 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des

appels de fonds, encassements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR** : 4356 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 202 sur 4558 tantièmes DOLIN MAGALIE (100), BEURIER EVELYNE (102)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/09/2024 pour 100 %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 4558 sur 4558 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4558 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 13. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

### 13.1. Préambule sans vote

Préambule :

Votre résidence est soumise à la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

### 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 767 sur 4558 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), BEURIER EVELYNE (102), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 3791 sur 4558 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à ACCEO pour un montant de 10 914 € TTC.

**POUR** : 767 sur 4558 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), BEURIER EVELYNE (102), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 3791 sur 4558 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 10 914 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale. L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**POUR** : 767 sur 8690 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), BEURIER EVELYNE (102), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE** : 3791 sur 8690 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

### 13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ...

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,49 % du montant HT des travaux, soit un montant de 408,35 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR :** 665 sur 4558 tantièmes BERINSTAIN DIDIER (312), BOUFFARD PATRICK (52), CHANFREAU EMMANUEL (52), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (91), TESTUT CAROLE (106), DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE (52)

**CONTRE :** 3893 sur 4558 tantièmes CAMUESCO ROBERTO (294), HUET PATRIMOINE (382), CAMUESCO MICKAEL (188), DESIRIER PATRIMOINE (353), BENJOAR (367), DOLIN MAGALIE (100), PIRON PATRIMOINE (400), JURAIN PATRIMOINE (350), BEURIER EVELYNE (102), FINCK WILLIAM & MARIANNE (252), DALENS PATRIMOINE (1016), MASSOU ERIC (89)

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 4558 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX****Projet de résolution :**

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/09/2024 pour 50 %.
- Le 01/11/2024 pour 50 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**14. INFORMATION A DONNER PAR LE SYNDIC SUR LA DECLARATION DE SINISTRE CATASTROPHE NATURELLE****Préambule :**

Le Syndic a effectué une déclaration de catastrophe naturelle en Octobre 2022 suite à des fissures sur les façades. Cette déclaration était soumise à l'addition des déclarations dans le quartier afin que la Mairie d'AGEN puisse déposer une demande de reconnaissance sécheresse auprès de la préfecture.

L'assemblée générale prend acte que l'expertise du 30 Janvier 2024 n'a pas relevé de défauts structurels et de danger.

**15. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES****Projet de résolution :**

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

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 vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfonia, rubrique E-Reco.

**16. CONCLUSION**

Le conseil syndical compte un nouveau membre, Mr PIRON.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 9 h 00.

**Le président**

Société à responsabilité limitée DALENS PATRIMOINE

DALENS

**Le secrétaire**

LEFAY Loic

LEFAY,

**Le(s) scrutateur(s)**

Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée HUET  
PATRIMOINE

HUET

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,****Alinéa 2 et suivants**

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »