

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26/06/2024

LA COLONNE AFFAIRE
106 AVENUE DE STRASBOURG
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, **S.A.S. T.M.G. - TERRES ET MAISONS GESTION**, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 Copropriétaires sur 41 totalisant 1552/10000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:05 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : AIROLDI VERONIQUE (81), ALLARD-JACQUIN JEAN (567), ANTHOM (88), ARTAULT DANIELE (166), BAYER MAXIME OU MOSSER LEA (84), BENES (963), BIMMOB (154), BRECHEISEN JEAN LUC (88), CAJUN INVEST (318), CORNET FABRICE (80), DESPROGES JEAN-CHRISTOPHE (281), GABSARIC (403), GARCIA JEAN-PASCAL (144), GRAFF GAUTIER (168), GROFFOD LORENE (73), GROSS BENJAMIN (69), HENNEN (382), IHU (232), JANES LAURENCE (140), JERENZ FINANCIERES (193), KOMPA (471), LADOUGNE MEDICAL (154), LESTRINGANT-VOISIN EMMANUELLE (594), MALEO (525), MASSON SERGE (513), MIGOT RENE (73), NEBIGIL GUNSEL CANAN (80), OUDINOT PATRICK (563), ROTH CHRISTOPHE (88), THEBAUT PATRIMOINE (212), TOUTENHO (265), WUILLEMIN LUCIEN (156) représentant 8368 / 10000 Tantièmes.

Personnes arrivées en cours d'assemblée : PAULO PHILIPPE (80) représentant 80 / 10000 Tantièmes.

RESULTAT DES VOTES

1. Nomination du président de séance. (art 24)

Les copropriétaires présents et représentés, après en avoir délibéré, nomment le président de séance, à savoir : **M. WOLFF Damien**

Qui a déclaré accepter cette fonction.

- Ont voté pour :
1552 / 1552 Tantièmes.
- Se sont abstenus :
Néant.
- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

2. Nomination des scrutateurs et du secrétaire de séance. (art 24)

Les copropriétaires présents et représentés, après en avoir délibéré, ont élu les scrutateurs (rices) et le secrétaire de séance.

- Ont été élus :
- les scrutateurs (rices) :
M. KOPFF Yannick
Mme KIEN Christelle

- le secrétaire de séance :

M. ARON Martial, Représentant l'Agence T.M.G. - Terres et Maisons Gestion.

- Ont voté pour :

1552 / 1552 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

Néant.

- Ont voté contre :

Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

3. Présentation par le syndic des comptes de la copropriété arrêtés au 31.12.2023.

Approbation des comptes de la copropriété. (art 24)

Conformément aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires peuvent consulter les documents comptables et administratifs concernant la résidence en nos locaux, en prenant préalablement rendez-vous entre la réception de la présente convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Les copropriétaires présents et représentés, après en avoir délibéré, approuvent les comptes de la copropriété arrêtés au 31.12.2023 et le décompte des charges établi par l'agence T.M.G. - Terres et Maisons Gestion, syndic de la copropriété.

Le syndic procédera au recouvrement de sommes débitrices, par tous moyens légaux (relance, huissier, avocat) au frais du contrevenant.

- Ont voté pour :

974 / 974 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 974 Tantièmes.

- Ont voté contre :

Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

4. Désignation du syndic et approbation du contrat. Proposition de l'Agence T.M.G. - Terres et Maisons Gestion pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2026. (art 25)

Les copropriétaires présents et représentés, après en avoir délibéré, retiennent l'agence T.M.G. - Terres et Maisons Gestion pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2026 et au moins jusqu'à l'assemblée générale de la copropriété appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31.12.2026 devant se tenir avant le 30.06.2027 moyennant des honoraires de 20.000,00€ T.T.C. (T.V.A. 20%) par an au titre de la gestion courante, conformément au contrat de syndic annexé.

- Ont voté pour :

886 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578), EMIEUX PHILIPPE (88) représentant 666 / 10000 Tantièmes.

- Ont voté contre :

Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

5. Gestion bancaire de la Copropriété. (art 25)

Concernant le mode de gestion bancaire de la copropriété, le syndic précise que la comptabilité du syndicat est tenue séparément des autres syndicats de copropriétaires dans le cadre de la comptabilité mandant émanant par son système informatique avec l'ouverture d'un compte bancaire

séparé conformément à l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 et complété par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière, autorise ce dernier au maintien du compte bancaire séparé durant la durée de son mandat et l'autorise à verser des fonds du syndic sur le compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires de la Résidence « La COLONNE AFFAIRE » auprès du CREDIT AGRICOLE- Agence de Wissembourg.

- Ont voté pour :
974 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :
COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 10000 Tantièmes.

- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

6. Nomination des conseillers syndicaux et définition de la durée de leur mandat (art 25)

Les copropriétaires présents et représentés, après en avoir délibéré adaptent la durée du mandat des membres du conseil syndical à la durée du mandat du syndic ci-dessus désigné.

Les membres du conseil syndical, soit dans leur ensemble soit ceux des membres désignés par ledit conseil assureront la mission de vérificateurs aux comptes.

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. WOLFF DAMIEN

Il convient de procéder à la désignation de nouveaux membres.

Sont ainsi nommés et ont déclaré accepter ces fonctions :

- M. WOLFF DAMIEN

- M. KOPFF YANNICK

- Ont voté pour :
1552 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :
Néant.

- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

7. Présentation et adoption du budget prévisionnel pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024 (art 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024. Ce budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic, arrêté à la somme de 166.800,00 € T.T.C. et sera appelé par ¼ exigible le 1er jour de la période fixée.

- Est arrivé en cours du vote :

PAULO PHILIPPE représentant 80 / 10000 Tantièmes.

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :1632 Tantièmes.

- Ont voté pour :
1054 / 1054 Tantièmes.

- Se sont abstenus :
COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 1054 Tantièmes.

- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

8. Présentation et adoption du budget prévisionnel pour la période du 01.01.2025 au 31.12.2025 (art 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025. Ce budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic, arrêté à la somme de 166.800,00 € T.T.C. et sera appelé par ¼ exigible le 1er jour de la période fixée.

- Ont voté pour :
966 / 966 Tantièmes.

- Se sont abstenus :
COELO CHRISTINE (578), EMIEUX PHILIPPE (88) représentant 666 / 966 Tantièmes.

- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

9. Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire. (art 24)

L'assemblée générale statuera, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du syndic
- pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur de 5% minima 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 prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions sur charges « courantes » et exigible à la même date ;
- en cas de paiement partiel de la cotisation du fonds travaux et/ou des appels de provisions sur charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux ;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

- Ont voté pour :
966 / 966 Tantièmes.

- Se sont abstenus :
COELO CHRISTINE (578), EMIEUX PHILIPPE (88) représentant 666 / 966 Tantièmes.

- Ont voté contre :
Néant.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

10. Décision à prendre concernant la commande de badges supplémentaires (art 24)

l'assemblée générale après avoir :

. pris connaissance des conditions essentielles du devis de l'entreprise :

- DORMAKABA 106.48 € pour 20 pièces.

. pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

. et après avoir délibéré.

- retiennent la proposition présentée par la société DORMAKABA prévue pour un montant de 106,48€

- Ont voté pour :

KOPFF YANNICK (88), PAULO PHILIPPE (80) représentant 168 / 886 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

AL ALAM CESAR (80), COELO CHRISTINE (578), EMIEUX PHILIPPE (88) représentant 746 / 886 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BERGERAC PATRIMOINE (264), FORGUES DOMINIQUE (297), SOARES DE OLIVEIRA/BOUTOLEAU (73), WOLFF DAMIEN (84) représentant 718 / 886 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

11. Décision à prendre concernant le changement de contrat de sécurité incendie. (art 24)

l'assemblée générale après avoir :

. pris connaissance des conditions essentielles du devis des entreprises :

- DESAUTEL pour un montant de 535.87 € T.T.C pour le contrat de maintenance du système d'alarme.

- DESAUTEL pour un montant de 183.60 € T.T.C pour le contrat d'entretien.

. pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

. et après avoir délibéré.

-retiennent la proposition présentée par la société DESAUTEL

- Ont voté pour :

790 / 1054 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 1054 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BERGERAC PATRIMOINE (264) représentant 264 / 1054 Tantièmes.

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

12. Demande d'autorisation de la part de Monsieur KOPFF et Monsieur PAULO de poser un bloc de boîtes aux lettres. (art 25)

Monsieur PAULO et Monsieur KOPFF souhaitent installer un bloc de boîtes aux lettres.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du dossier, décide d'autoriser l'installation d'un bloc de boîtes aux lettres.

- Ont voté pour :

336 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 10000 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BERGERAC PATRIMOINE (264), FORGUES DOMINIQUE (297), SOARES DE OLIVEIRA/BOUTOLEAU (73), WOLFF DAMIEN (84) représentant 718 / 10000 Tantièmes.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

13. Demande d'autorisation de la part de Monsieur KOPFF d'apposer une boîte à clés (art 25)

Monsieur KOPFF souhaite installer une boîte à clés.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du dossier, décide d'autoriser l'installation de la boîte à clés.

- Ont voté pour :

336 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 10000 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BERGERAC PATRIMOINE (264), FORGUES DOMINIQUE (297), SOARES DE OLIVEIRA/BOUTOLEAU (73), WOLFF DAMIEN (84) représentant 718 / 10000 Tantièmes.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

14. Demande d'autorisation de la part de Monsieur KOPFF . (art 25)

Monsieur KOPFF souhaite installer un panneau stipulant parking privé sur son parking, lot 22.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du dossier, décide d'autoriser l'installation de ce panneau.

- Ont voté pour :

790 / 10000 Tantièmes.

- Se sont abstenus :

COELO CHRISTINE (578) représentant 578 / 10000 Tantièmes.

- Ont voté contre :

BERGERAC PATRIMOINE (264) représentant 264 / 10000 Tantièmes.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

15. Point d'information concernant le WIFI dans la copropriété.

L'accès WIFI est accessible à tous les logements

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

16. Point d'information concernant les codes d'accès de la copropriété.

Les codes d'accès seront communiqués régulièrement aux copropriétaires ne faisant plus partie du contrat Pierres et Vacances ADAGIO.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

17. Point d'information concernant la mise en place de bornes électriques sur des parkings existants.

L'installation se ferait sur les quatre parkings situés à côté du local vélo.

Les lots concernés sont les suivants :

-632

-631

-630

-629

L'installation des bornes électriques est prise en charge par ADAGIO.

Nous tenons à préciser que ADAGIO, s'occupe de la gestion des parkings. Mais aussi que ces bornes électriques sont démontables.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

18. LIEN ZOOM

Martial ARON vous invite à une réunion Zoom programmée.

Sujet: Assemblée Générale Colonne Affaire Illkirch

Heure: 26 juin 2024 02:00 PM

Participer Zoom Réunion

<https://us02web.zoom.us/j/85916877931?pwd=x9euNFN229HK1aEn7RPu88vLBxEYhV.1>

ID de réunion: 859 1687 7931

Code secret: 794269

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

19. Informations et nouvelles obligations.

- La loi ALUR (l'accès au logement et un urbanisme rénové) demande aux propriétaires bailleurs en copropriété de souscrire une assurance pour couvrir les risques de responsabilité civile propriétaire non occupant : convention IRSI depuis le 01.06.2018. La société Terres et Maisons Gestion - T.M.G. peut proposer ce type de contrat.

- Le syndic rappelle que tous travaux extérieurs (peintures, balcons, brise vue, stores, fenêtres, volets) doivent faire l'objet d'une demande en Assemblée Générale pour approbation.

- Consultation de votre compte par <https://tmg-immo.mygercop.com> et sur le site internet www.tmg-immo.com (sous la rubrique Syndic de Copropriété)

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

20. Suggestions diverses ne pouvant faire l'objet d'un vote.

Néant

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15:09.

Le Président,
WOLFF DAMIEN

1^{er} Assesseur,
KOPFF YANNICK

2^{ème} Assesseur,
KIEN CHIRSTELLE

Le secrétaire
ARON MARTIAL

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

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. »

La séance est levée à 15 heures 09

NOTIFICATION : Article 42 – Alinéa 2 – loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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 31.12.1985, article 14).

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. »

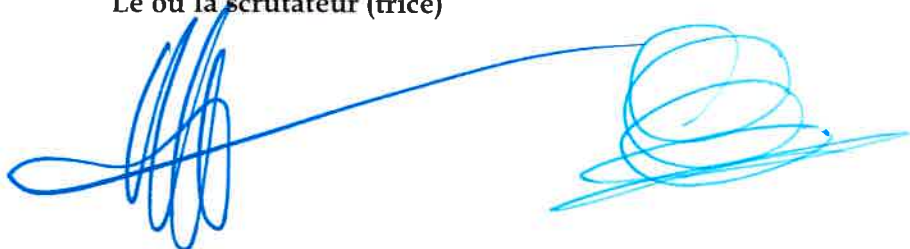
Article 18 – décret N° 67-223 du 17 mars 1967

« Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10.07.1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de ladite loi »

Le ou la Président(e)



Le ou la scrutateur (trice)



Le Secrétaire

