**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19/06/2018**

**SDC 33 JEAN JAURES**

**33 RUE JEAN JAURES**

**60100 CREIL**

# Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, IBAY, 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 10 totalisant 8789/10000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu’en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10H00 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : ***CHAPRON Cécile (717), JAGGAL (494) Représentant 1211 / 10000 Tantièmes.***

## RESULTAT DES VOTES

**1. Election du président de la présente assemblée (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer Mme AMATE en qualité de présidente de séance.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

**2. Election des scrutateurs de la présente assemblée (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer Mr BOULOGNE en qualité de scrutateur de séance.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

**3. Election du secrétaire de la présente assemblée (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de nommer la SARL IBAY représentée par Madame Misaëlle NASKAS, en qualité de secrétaire de séance.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

**4. Approbation des comptes clos au 31.12.2017 pour un montant de 12 753,17 euros (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents comptables fournis par le syndic et joints à la convocation, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont les dépenses se sont élevées à :

- 12 753,17euros pour ce qui est des charges courantes

Pièces envoyées avec l'arrêté des comptes de l'exercice 2017 arrêté au 31 décembre 2017 :

- Etat de dépenses,

- Budget prévisionnel

- Annexes comptables

Articles 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 : les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tous les copropriétaires dans les 15 jours précédents la date de l'assemblée générale, sur rendez-vous, au bureau du syndic.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

**5. Nomination du syndic (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée désigne comme syndic La société IBAY SARL, administrateur de biens - syndic de copropriété, Domiciliée au 22 bis rue du Général Leclerc à Clermont, ayant son siège social au 3 bis rue Biot 60840 NOINTEL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Beauvais sous le n°534 950 621, représentée par Olivia BAY, en sa qualité de gérante.

Titulaire de la carte professionnelle n° 158, délivrée par la préfecture de Beauvais (Oise) le 26 octobre 2011 portant la mention « gestion immobilière », garantie par la société de Caution Mutuelle dite « GALIAN » dont le siège social est situé à Paris (8éme) -89 rue de la Boétie- sous le numéro 44027F, assurée en responsabilité civile professionnelle par la MMA sous le n° de police 40.419.380.

Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 19 juin 2018 pour se terminer au plus tard le 30.06.2019.

La mission, les honoraires d'un montant annuel de 2 166,67 euros HT soit un montant TTC de 2 600,00 euros correspondant à l'exercice comptable, ainsi que les modalités de gestion du syndic, sont ceux définis dans le contrat de syndic, qui a été joint à la convocation.

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

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**6. Budget prévisionnel de l'exercice 2018 pour la période du 01.01.2018 au 31.12.2018 (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, portant sur l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018 arrêté à la somme de 13 730,00€ sera appelé trimestriellement par quart et exigible le 1er jour de chaque trimestre.

Articles 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 : les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tous les copropriétaires dans les 15 jours précédents la date de l'assemblée générale, sur rendez-vous, au bureau du syndic.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

7. Budget prévisionnel de l'exercice 2019 pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019 (art 24)

Clé de répartition : Charges Communes Générales

Article 43 modifié par le décret 2004-479 2004-05-27 art.31, art.32 JORF4 juin 2004.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles.

L'assemblée générale autorise le syndic à appeler successivement deux provisions trimestrielles le 1er janvier et le 1er avril du prochain exercice, chacune égale au quart du budget prévisionnel proposé ci-dessus.

Ce budget pouvant toutefois être modifié lors de la prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour : ***8789 / 8789 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à l’unanimité des copropriétaires présents et représentés.***

**8. Décision à prendre quant au taux annuel de cotisation obligatoire au fond de travaux (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

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

- pris note de l'exposé du syndic,

- pris acte de l'obligation de constituer un fonds travaux à compter du 1er janvier 2017 à hauteur d'un minimum 5% du budget prévisionnel,

- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds travaux,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2017 soit 686,50euros.

L'assemblée prend acte que :

- Cette somme reste définitivement acquise au syndicat des copropriétaires et ce même 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,

- Cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges courantes et exigible à la même date,

- En cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et/ou des appels provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fond travaux,

- Ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**9. Désignation du Conseil Syndical (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

Le conseil syndical est actuellement composé de : Madame AMATE et Monsieur BOULOGNE

Sont sortants cette année : Madame AMATE et Monsieur BOULOGNE

Mme AMATE

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

Mr BOULOGNE

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret de 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an : Mme AMATE et Mr BOULOGNE.

**10. Consultation du Conseil Syndical (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1000 Euros HT.

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**11. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art 25)**

Clé de répartition : Charges communes Générales

Article 19-2 - Crée par décret 2004-479 2004-05-27 art.13 JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

L'assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire : le montant proposé est de 1000.00 euros HT.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**12. Autorisation à donner au conseil syndical pour engager des dépenses hors budget (art 25)**

Clé de répartition : Charges communes Générales

L'assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical pour :

Effectuer des travaux urgents hors budget voté portant sur la réparation des éléments d'équipement au sein de la résidence liés aux pannes de chauffage et éléments de production d'eau chaude, à la VMC, aux infiltrations ou fuites d'eau, réparations de toiture et à la sécurité des personnes, aux portes automatiques, aux ascenseurs, actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le Syndic étant entendu que normalement ces actes nécessiteraient la convocation d'une Assemblée spéciale à brèves délais et dont le Syndic en sera dispensé , sous les conditions suivantes :

-vote à la majorité au sein du Conseil Syndical

-limitation des dépenses à 5 000.00 euros HT par intervention,

-le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée Générale suivante de l'exécution de sa délégation de pouvoir.

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**13. Décision à prendre quant aux travaux de remplacement de la porte d'entrée (art 24)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide de faire procéder aux travaux de réparation de la serrure de la porte d'entrée.

- Ont voté pour : 8066 / 8789 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Mr TRAORE représentant 723/8789 Tantièmes

**14. Délégation au conseil syndical (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

L'Assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de choisir la société en charge des travaux de serrurerie.

Elle fixe à 6000,00euros TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**15. Honoraire du syndic (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

Résolution sans objet.

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

**16. Modalités de financement (art 25)**

Clé de répartition : Charges Communes Générales

Rappel : 6000.00Euros TTC de l'opération

---Euros TTC d'honoraires

Total : 6000.00Euros

La répartition sera calculée selon la clé suivante : Charges Communes générales

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de procéder de la façon suivante :

3000.00€ financés avec les fonds du mur du quai d'Aval;

700€ financés avec le fonds travaux

1200€ financés avec la régularisation des charges 2017.

Reste à financer 800€

Il est décidé que les fonds seront appelés aux dates suivantes :

- 50% au 01.10.2018

- 50% au 01.11.2018

- Ont voté pour : ***8789 / 10000 Tantièmes***

- Se sont abstenus : ***Néant***

- Ont voté contre : ***Néant***

***En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).***

**17. Information diverses**

a - Information sur l'enregistrement de la résidence au registre d'immatriculation des copropriétés

b - Modalités de diffusion du Procès-Verbal aux copropriétaires présents et non opposants

c - Mise en place du service de paiement des charges de copropriété par carte bancaire via l'extranet

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

**18. Questions diverses**

Les Copropriétaires sont invités à faire part au Syndic de toutes les remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

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

* **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11h45.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Le Président,** | **1er Assesseur,** | **2ème Assesseur,** | **Le secrétaire** |
| Mme AMATE | Mr BOULOGNE |  | Misaëlle NASKAS |

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**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. »