

Copropriété

LES COTTAGES ENSEMBLE 133
AVE CLAUDE NICOLAS LEDOUX
78114 MAGNY-LES-HAMEAUX



PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du jeudi 30 mars 2017

Le jeudi 30 mars 2017, à 14 heures, sur convocation individuelle adressée par le syndic en lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis à LA SALLE MADELEINE LANDAIS, POLE MUSICAL ET ASSOCIATIF BLAISE PASCAL, 23 RUE DES ECOLES JEAN BAUDIN, 78114 MAGNY LES HAMEAUX,

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 : **CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE**
- 2 : **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXERCICE ECOULE** Sans vote
- 3 : **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016** Article 24
- 4 : **QUITUS AU SYNDIC** Article 24
- 5 : **DESIGNATION DU SYNDIC GIMCOVERMEILLE SOGER SURFACE - HONORAIRES** Article 25 avec second vote
- 6 : **ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
- 7 : **APPROBATION DU BUDGET DU 01/01/2018 AU 31/12/2018** Article 24
- 8 : **DELEGATION DE POUVOIR ASL** Article 25 avec second vote
- 9 : **DEMATERIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.- INFORMATION SUR LA LEGISLATION EN VIGUEUR** Sans vote
- 10 : **QUESTIONS DIVERSES ET D'ENTRETIEN COURANT** Sans vote

Le syndic en début de séance remplit les fonctions de secrétaire provisoire et indique qu'il résulte de la feuille de présence que 7 copropriétaires sur 17 totalisant 7/17 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19H05 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : Mr ou Mme BIET LAURENT/AUGY AURELIE (1), Monsieur DE FOURNAS DE LA BROUSSE (1), M. ou Mme DOUCET DAVID (1), Mr ou Melle ETOURNEAU/PUBLIE (1), M. ou Mme GONTIER (1), M. ou Mme JONCHEERE CHRISTOPHE (1), M. ou Mme LEQUEUX JEAN-LOUIS (1), M. ou Mme QUILLET STEPHANE (1), Madame SEBBAH KARINE (1), M. ou Mme TERRADES JEROME (1)

RESOLUTIONS

1. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

1.1 - PRESIDENCE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme comme Présidente : Madame SPERBER

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

1.2 - ASSESSEUR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme comme assesseur : Madame QUEGUINER

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

1.3 - SECRETAIRE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire : MME DESVAUX (cabinet GIMCOVERMEILLE)

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXERCICE ECOULE

Le Président du Conseil Syndical présente à l'assemblée son rapport annuel d'activité relatif à l'exécution de sa mission.

Ce point d'information est sans vote.

3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016

L'assemblée générale après avoir délibéré, entendu la présentation et les commentaires du Syndic et du Conseil Syndical qui a procédé au contrôle des comptes, approuve dans leur intégralité et sans réserve les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, arrêtés à la somme de **275,02 €** en leur teneur, présentation et répartition.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne quitus entier et définitif au Syndic pour l'exercice ci-dessus.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

5. DESIGNATION DU SYNDIC GIMCOVERMEILLE SOGER SURFACE - HONORAIRES

L'assemblée générale désigne le cabinet GIMCOVERMEILLE SOGER SURFACE en qualité de syndic.

Le syndic est nommé pour une durée de un an qui commencera le 30 mars 2017 pour se terminer au plus tard le 29 juin 2018.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

Les honoraires sont fixés à la somme de **220,00 € TTC** pour la gestion courante. Le contrat complet annexé à la convocation est approuvé; il sera signé par le Président de séance.

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution **n'est pas adoptée en première lecture** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**** Modification des règles de majorité (Art 25.1) ****

Cette résolution n'est pas adoptée en première lecture, mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (majorité simple).

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'article 24.

6. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, les membres du Conseil Syndical au cours de l'exercice écoulé étaient les suivants :
Madame SPERBER FRANCOISE

Se présente : Madame SPERBER

Ces personnes acceptent leurs fonctions pour la même période que le Syndic.

6.1 - Madame SPERBER FRANCOISE

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution **n'est pas adoptée en première lecture** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

6.1 - Second vote SRU art 25.1 : Madame SPERBER FRANCOISE

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

Cette résolution n'est pas adoptée en première lecture, mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (majorité simple).

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'article 24.

7. APPROBATION DU BUDGET DU 01/01/2018 AU 31/12/2018

L'assemblée générale arrête le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 à la somme de **273,00 €** qui fera l'objet d'un seul appel de fonds exigible le 1er janvier 2018.

- Ont voté pour : l'unanimité soit 7 / 7 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

8. DELEGATION DE POUVOIR ASL

L'assemblée générale décide que les travaux concernant les placettes 132 à 137 seront réalisés dans le cadre de l'ASL et que la répartition se fera en charges communes générales de l'ASL sauf décision contraire d'une assemblée générale ultérieure.

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution **n'est pas adoptée en première lecture** à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

Cette résolution n'est pas adoptée en première lecture, mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (majorité simple).

- Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 7 / 17 tantièmes
- Se sont abstenus : néant
- Ont voté contre : néant

En conséquence de quoi cette résolution est **adoptée** à la majorité de l'article 24.

9. DEMATERIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.- INFORMATION SUR LA LEGISLATION EN VIGUEUR

Le décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 qui a pour objet d'adapter le droit de la copropriété à **l'évolution des moyens de communication** en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications (convocations d'assemblée générale et notifications de procès-verbaux d'assemblées générales) et mises en demeure par **voie électronique**.

Ce décret complète alors l'article 32 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (2) afin que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des **copropriétaires qui souhaiteraient** bénéficier de la dématérialisation des envois.

Par ailleurs, il modifie également l'article 64 de ce décret afin de préciser que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la **télécopie**, cette technique de notification n'offrant qu'un **faible niveau de sécurité juridique**.

De nouveaux articles sont créés afin de préciser les conditions et les modalités de mise en œuvre de la **dématérialisation** :

- **article 64-1** : lorsque l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le PV de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'AG, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par **lettre recommandée électronique** au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- **article 64-2** : le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par **lettre recommandée électronique**, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de **mises en demeure par voie électronique**. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- **article 64-3** : les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'**article 1369-8 du code civil**. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique ;
- **article 64-4** : les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50.

Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, **notifient au syndic leur adresse électronique**.

La dématérialisation sera effective sous réserve du coût de la prestation

Ce point d'information est sans vote.

10. QUESTIONS DIVERSES ET D'ENTRETIEN COURANT

Ce point d'information est sans vote.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19H10

Le Président
Mme SPERBER

1^{er} Assesseur
Mme QUEGUINER

Le Secrétaire
Mme DESVAUX

Certifié conforme à l'original

Le Syndic

L'original du procès verbal de l'assemblée complété et signé sur place est conservé en nos bureaux.

APPLICATION DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Extrait de l'article 42 Alinéa 2 de la loi du 10/07/65

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 dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée. Sauf 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.