

# **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

**Du 19/02/2021 à la CLCV de Brest – 27 rue de Saint-Brieuc 29200 Brest**

**La séance a débuté à 14h00. Les deux copropriétaires étaient présents.**

## **RESOLUTION N° 1 : Election du président de séance**

Il est procédé à l'élection de chacun des membres du bureau :

M Kerviel est élu(e) président(e) de séance.

M. Kerviel (743/1000) et M. Simon (254/1000) votent pour

La décision est adoptée.

## **RESOLUTION N° 2 : Election d'un scrutateur**

M. ... est élu(e) scrutateur(-trice).

Non applicable

## **RESOLUTION N° 3 : Election du secrétaire de séance**

M. Simon est élu(e) au poste de secrétaire.

M. Kerviel (743/1000) et M. Simon (257/1000) votent pour

La décision est adoptée.

## **RESOLUTION N° 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 09/10/2019 au 30/09/2020**

### **Pièces annexes:**

- Etat du compte bancaire de la copropriété au 30 septembre 2020
- Factures réglées par M. Simon pour le compte de la copropriété
- Relevé général des dépenses réglées par M. Simon pour le compte de la copropriété
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 09/10/2019 au 30/09/2020

- Budgets prévisionnels des exercices (N+1) et (N+2) du 01/10/2020 au 30/09/2022
- Etat des travaux au 30/09/2020
- Etat des soldes des copropriétaires au 30/09/2020

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 septembre 2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 septembre 2020 est de **1 028.83 euros**.

M. Simon (257/1000) vote pour, M. Kerviel (743/1000) vote contre.

La décision recueille 257 tantièmes et est rejetée.

**RESOLUTION N° 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2020 au 30/09/2021 pour un montant de 1 400.00 euros, et du budget prévisionnel du 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant de 1 495.00 euros**

L'assemblée générale fixe le budget prévisionnel pour l'exercice allant du 01/10/2020 au 30/09/2021 à la somme de **1 400.00 euros** et celui pour l'exercice allant du 01/10/2021 au 30/09/2022 à la somme de **1 495.00 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1<sup>er</sup> jour des mois de mars, mai, juillet et septembre 2021.

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 aux dates citées ci-dessus (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

M. Kerviel et M. Simon votent pour.

La décision recueille 1000 tantièmes. La décision est adoptée.

**RESOLUTION N° 6 : Constitution d'un fonds de travaux**

Rappel de la réglementation en vigueur (Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 58) :

*Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :*

*1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;*

*2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article. Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.*

*L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés au 1° et 2° du présent II.*

*Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.*

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires, si et seulement si le Crédit Agricole permet l'ouverture d'un livret gratuit en plus du compte courant gratuit déjà fourni à la copropriété.

L'assemblée générale fixe le montant annuel du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel.

M. Kerviel et M. Simon votent pour.

La décision recueille 1000 tantièmes et est adoptée.

#### **RESOLUTION N° 7 : Constitution d'un fonds de roulement**

Conformément à l'article 35 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*Le syndic peut exiger le versement :*

*1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;*

*2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;*

*4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;*

*5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.*

*Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.*

*Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.*

L'assemblée décide de créer un fond de roulement correspondant à un 1/6 du budget prévisionnel, soit 249.17 €.

M. Kerviel vote contre, M. Simon vote pour.

La décision recueille 257 tantièmes et est rejetée.

### **RESOLUTION N° 8 : Travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et de réparation ou remplacement des interphones**

L'assemblée générale, après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants:
  - Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et des interphones
  - Remplacement de la porte d'en
- Examine et soumet au vote la proposition
  - de l'entreprise Action Sécurité pour un montant de **5 918.33€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Perrot pour un montant de **3 393.26€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Axel Fermetures pour un montant de **4 149.00€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Alpha Sécurité pour un montant de **1 056.55€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Alpha Sécurité pour un montant de **1 296.70€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Alpha Sécurité pour un montant de **2 924.22€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Alpha Sécurité pour un montant de **3 886.69€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Berthier pour un montant de **2 932.33€ T.T.C.**
  - de l'entreprise Berthier pour un montant de **3 400.57€ T.T.C.**

- Autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition "CHARGES", aux appels de provisions exigibles comme suit:

Le pour %.

Le pour %.

Le pour solde.

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités définies ci-dessus de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

M. Simon vote pour le devis numéro 4 de Alpha Sécurité pour 3886,69€. M. Kerviel remet la décision de son vote à l'assemblée générale extraordinaire qui aura lieu pour la désignation d'un nouveau syndic.

- La décision recueille 257 tantièmes et est rejetée.

### **RESOLUTION N° 9 : Désignation du syndic**

L'assemblée générale désigne M. Christophe Simon en qualité de syndic bénévole de l'immeuble, selon le contrat joint à la convocation, pour une période de 3 ans.

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

M. Simon a décidé de démissionner de son rôle de syndic. Il enverra sa lettre de démission à M. Kerviel dans les jours suivant cette assemblée générale.

### **RESOLUTION N° 10 : Travaux de réparation des planchers ou réhabilitation de l'immeuble dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites**

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites mise en place sur le territoire de Brest métropole et dont la concession a été confiée à la SEMPI (Société d'Economie Mixte de Portage Immobilier), une visite de notre copropriété a été réalisée par SOLiHA Finistère, opérateur de suivi animation.

Compte tenu de l'état de l'immeuble constaté et après avoir pris connaissance des scénarii et estimations financières de remise en état (documents joints en annexe)

- L'assemblée décide à l'unanimité (ou à la majorité) des présents et représentés d'adhérer au projet de plan de patrimoine présenté par SOLiHA Finistère intervenant pour le compte de la SEMPI, en qualité d'opérateur sur l'OPAH RU multi-sites du quartier de Haut Jaurès et d'opter pour :
  - le scénario 1 (non subventionné)
  - le scénario 2 (subventionné)

- L'assemblée générale décide de ne pas adhérer au projet et de réparer les planchers, solives et autres éléments de bois identifiés comme étant à réparer lors des devis de sondage. Ces réparations seront effectuées par Santé Bois ou K-Libois.

Les travaux de réhabilitation dans le cas de l'adhésion à l'OPAH-RU doivent être conduits sous la responsabilité d'un maître d'œuvre qui sera proposé en assemblée générale extraordinaire.

Des sondages, état parasitaires, étude structure et autres diagnostics amiante-plomb avant travaux peuvent être à réaliser pour localiser précisément et évaluer l'ampleur des désordres. Ces études seront remboursées dès leur facturation à hauteur de 50% du montant TTC par le Fonds d'Intervention de l'Habitat (FIH) de Brest Métropole, puis intégrées et financées au dossier travaux si il y a lieu.

Suivant préconisations du Maître d'œuvre qui sera choisi, le syndic demandera des devis pour l'établissement d'un état parasitaire de l'immeuble, diagnostic amiante plomb avant travaux, étude structure, ou tout autre étude qui semblerait nécessaire.

Un budget de 1500€ environ sera proposé pour l'ensemble de ces prestations complémentaires lors de l'assemblée générale extraordinaire amenée à choisir le maître d'œuvre.

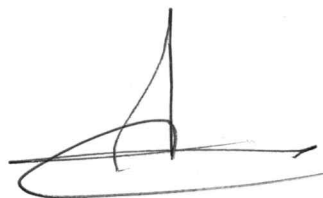
*La question d'une assistance au syndic pour la phase de travaux est abordée. Le syndic se renseignera sur les solutions possibles et leur coût. Dès réception de propositions, les copropriétaires seront consultés pour le choix d'une solution répondant le mieux à leurs intérêts.*

Dans l'attente d'une négociation entre les parties sur une éventuelle cession des biens, la question sera évoquée lors d'une prochaine assemblée générale.

### **RESOLUTION N° 11 : Questions diverses**

- M. Kerviel est éventuellement vendeur de ses lots à M. Simon. M. Simon est vendeur de son lot quant à lui à M. Kerviel à hauteur de son prix d'achat tout compris : 40 000€
- Une assemblée générale extraordinaire est à prévoir rapidement pour trouver une solution à
- M. Kerviel règle la somme de 404,81€ qu'il juge correspondre aux frais réels de l'exercice passé correspondant à ses tantièmes.

L'Assemblée générale s'est terminée à 15h15.



**Article 42 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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.

# Feuille de présence

## Assemblée générale "9 rue du télégraphe"

Nom

M. Christophe Kerviel  
?, rue L. f. ch. Étien Brest.

M. Christophe Simon  
5 rue Laurent Legendre  
29 200 Brest

Signature  


743 t=-  
-



257 t= même