

LCB IMMO

3 bis Avenue Sainte Thérèse 14100 LISIEUX
Tél. : 02.31.48.10.06 - Email : syndic@lcbimmo.com
www.lcbimmo.com

SARL Capital 7 500 € - N° SIRET 498 211 895 00046
Carte professionnelle CPI 1402 2015 000 001 630
Garantie financière : SOCAF 75015 PARIS

Vente/Location : 2 Bd Sainte Anne 14100 LISIEUX
Tel : 02.31.62.78.12 - Email : agence@lcbimmo.com

PROCES-VERBAL de l'assemblée générale Ordinaire du 17 juin 2023

Copropriété 12 rue Victor Hugo à LISIEUX

Les copropriétaires de l'immeuble sis 12 rue Victor Hugo à LISIEUX (14100) se sont réunis en assemblée générale le **17 juin 2023 à 10 heures 0 minute** sur convocation régulière adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui ce sont fait représenter.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 3 copropriétaires présents physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant **715/1000** millièmes.

Le président de séance est Mr LANAILLE

Le secrétaire de séance est Mr BECHET

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	2	270
Présents à distance	0	0
Représentés	1	445
Votants par correspondance	0	0
Absents	1	285
Totaux	4	1000

Liste des copropriétaires absents
SPAGO SCI (285/1000)

Il est rappelé que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Election du Président de séance (article 24)
- 2 Election d'un ou plusieurs scrutateur(s) (article 24)
- 3 Election du secrétaire de séance (article 24)
- 4 Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 (article 24)
- 5 Quitus au syndic (article 24)
- 6 Budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 (article 24)
- 7 Renouvellement du contrat de syndic (article 25)
- 8 Fonds de Travaux (Article 14-2-1 loi du 10 juillet 1965) (article 25)
- 9 Point d'information sur la procédure de saisie à l'encontre de la SCI SPAGO (résolution sans vote)
- 10 Augmentation de l'avance trésorerie pour faire face aux impayés de la SCI SPAGO (article 24)
- 11 Informations diverses (résolution sans vote)

-----0000000000-----

Vote n° 1

Election du Président de séance

Mr LANAILLE est élu Président de séance.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2

Election d'un ou plusieurs scrutateur(s)

Mme GODET Aurélie est élue scrutatrice.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3

Election du secrétaire de séance

M. BECHET représentant l'agence LCB IMMO, syndic, est élu secrétaire de séance.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

Copropriétaires	Tantièmes
-----------------	-----------

Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 4

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes joints à la convocation et après en avoir débattu, approuve dans leur intégralité et sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Le montant des charges de l'exercice arrêté au 31/12/2022 est de 3 527,50 euros.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0

Tantièmes	715	0	0
-----------	-----	---	---

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

Budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 3 590,00 euros.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

Renouvellement du contrat de syndic

L'assemblée générale renouvelle comme syndic la société LCB IMMO représentée par M. BECHET Christophe Titulaire de la carte professionnelle mention "syndic" n° CPI 1402 2015 000 001 630 délivrée par la CCI du Pays d'Auge. Garantie financière assurée par la SOCAF 75015 PARIS

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 1 mois qui commencera le 17/06/2023 et se terminera le 16/07/2024.

La mission, les honoraires (rémunération forfaitaire annuelle fixée à 1 390,00 € TTC) 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. L'assemblée générale désigne Mr LANAILLE pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8

Fonds de Travaux (Article 14-2-1 loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 la cotisation à un fonds de travaux est obligatoire. 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; ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Les fonds sont placés sur le Livret A de la copropriété. Nous vous proposons de maintenir le taux de cotisation à 30%.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle du fonds de travaux à 15% du budget prévisionnel.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

Point d'information sur la procédure de saisie à l'encontre de la SCI SPAGO

L'assemblée générale prend connaissance de l'avancement de la procédure et des informations transmises par le syndic

Vote n° 10

Augmentation de l'avance trésorerie pour faire face aux impayés de la SCI SPAGO

Actuellement le compte de la SCI SPAGO présente un solde dû d'un montant de 7 140,50 €. L'audience concernant la mise à prix des biens de la SCI SPAGO se tiendra le 06/07/2023. Compte tenu de la situation actuelle, il est nécessaire d'augmenter l'avance d'un montant de 1 500,00€.

L'assemblée générale après en avoir délibérée décide d'augmenter l'avance de trésorerie d'un montant de 1 500,00 €.

L'assemblée décide que cette avance sera appelée selon les modalités suivantes : Exigible le 1er juillet 2023 (50%) et le 1er octobre 2023 (50%)

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	3	715
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	1	285
Total	4	1000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	715	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11

Informations diverses

- Dématérialisation des courriers : conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967 les notifications et mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Nous vous rappelons que vous pouvez opter pour ce mode d'envoi afin de recevoir vos convocations et procès verbal d'assemblée générale au moyen de la lettre recommandée électronique.

Nous avons simplifié l'envoi de vos lettres recommandée électronique avec notre prestataire AR24, le coût de la lettre recommandée électronique est forfaitaire, celui-ci est maintenant de 1,99 €.

La lettre recommandée électronique via le prestataire AR24 offre la même garantie juridique qu'une lettre recommandée papier envoyée par la poste.

L'accès à votre lettre recommandée électronique est désormais simplifié, cela nécessite 3 clics pour accepter et accéder au contenu cette dernière.

Vous recevez ensuite par mail la copie de ce courrier avec l'ensemble des pièces jointes.

Si vous souhaitez opter pour ce type d'envoi, il est nécessaire de nous en informer afin de formaliser votre accord par écrit.

- Un copropriétaire qui déménage doit notifier au syndic sa nouvelle adresse par une lettre envoyée en recommandé avec avis de réception (LRAR). La seule mention de sa nouvelle adresse dans la case réservée à l'expéditeur d'un formulaire de LRAR ne suffit pas pour que le syndic considère son adresse changée (cass, civ.3e, du 11.5.04, no 03-10637)

- Assurance obligatoire (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 publiée au J.O. du 26 mars 2014) :

1- nous rappelons aux propriétaires bailleurs qu'ils ont l'obligation de souscrire une assurance afin de couvrir à minima leur responsabilité civile. Nous vous conseillons fortement de souscrire une assurance "PNO" (Propriétaire Non Occupant) beaucoup plus complète. Vous avez également l'obligation de vérifier que votre locataire dispose d'une assurance habitation.

2- les copropriétaires occupant ont également une obligation d'assurance, nous vous demandons de bien vouloir vous assurer que vous disposez d'un contrat d'assurance en cours de validité.

- Détecteurs de fumée : la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 (publié au J.O. du 10 mars 2010) rend obligatoire l'installation d'un détecteur dans tous les logements à partir du 8 mars 2015 et reportée au 1er janvier 2016. Norme NF CE EN-14604.

- Paiement des charges : votre copropriété bénéficiant d'un compte bancaire séparé, nous vous rappelons que vos chèques doivent être établis à l'ordre de : SDC 12 RUE VICTOR HUGO.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **11 heures 5 minutes** .

Le Président de séance

Le Scrutateur

Le Secrétaire

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«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. 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.»

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.