



SYNDIC

S.A.S. AU CAPITAL DE 600 000 EUROS

83, avenue Foch – 76600 LE HAVRE

Tél. : 02 35 21 04 04 – Fax : 02 35 42 75 43

SIRET : 365 501 188 0012 – APE 6832A – R.C.S. Le Havre B 365501188

Adhérent N° 167 / G à la CAISSE DE GARANTIE GALIAN

Carte Professionnelle N° 1040 /GI-1055/TI

**COPROPRIETE : 145**  
**11/11 BIS RUE DE BITCHE**  
**76600 LE HAVRE**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**Du Mercredi 19 Février 2020 à 14 H 30**

Conformément au décret du 17 Mars 1967 N° 67-223 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 N° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les propriétaires, membres du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier :

**11/11 BIS RUE DE BITCHE**  
**76600 LE HAVRE**

se sont réunis en

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DANS LES LOCAUX DU CRIC**  
**83 AVENUE FOCH**  
**76600 LE HAVRE**  
**(SALLE DE REUNION SITUEE 75 AVENUE FOCH)**

sur la convocation du syndic, le cabinet C.R.I.C. s.a.s, 83 Avenue Foch au HAVRE, au moyen de lettres recommandées avec accusé de réception P et T adressées à chacun d'eux le **27/01/2020**, pour délibérer de l'ordre du jour suivant :

- 1. ELECTION DU BUREAU - ARTICLE 24.**
- 1.1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - ARTICLE 24.**
- 1.2 ELECTION DES SCRUTATEURS - ARTICLE 24.**

- 1.3 **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE - ARTICLE 24**
2. **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**
3. **RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES**
4. **APPROBATION DES COMPTES ARRETES A LA DATE DU 31/06/19 POUR UN MONTANT TTC DE 2.443,13 EUROS - ARTICLE 24.**
5. **QUITUS PLEIN ET ENTIER AU SYNDIC POUR SA GESTION ET SA REPARTITION DURANT L'EXERCICE 2018/2019 - ARTICLE 24.**
6. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2019/2020 ARRETE A LA SOMME DE 2.800,00 EUROS - ARTICLE 24.**
7. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2020/2021 ARRET A LA SOMME DE 2.800,00 EUROS - ARTICLE 24.**
8. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LE CONSEIL SYNDICAL DEVRA ETRE CONSULTE - ARTICLE 25.**
9. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE - ARTICLE 25.**
10. **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE - ARTICLE 24.**
11. **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE D'ACCES AU JARDIN - ARTICLE 24.**
12. **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA CAGE D'ESCALIER - ARTICLE 24.**
13. **DECISION A PRENDRE QUANT A SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - ARTICLE 25.**
14. **DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION DE BOITES AUX LETTRES - ARTICLE 24.**
15. **HONORAIRES DE TRAVAUX (MAXIMUM DE 5%) POUR LA GESTION FINANCIERE DU DOSSIER (ARTICLE 18-1-A, LOI DU 10/07/65) - ARTICLE 24.**
16. **QUESTIONS DIVERSES**

Conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 Mars 1967 :

A- Suivant l'article 14 du 17 Mars 1967, il a été dressé une feuille de présence émargée par les membres de l'assemblée au fur et à mesure de leur entrée dans la salle de réunion.

B- Conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic remet au président du Conseil Syndical, les pouvoirs non nominatifs qu'il a reçus. Le Président du Conseil Syndical les distribue aux copropriétaires présents.

La feuille de présence est certifiée exacte par le Président de séance qui a examiné les pouvoirs, vérifié leur bonne transmission et a constaté :

**SONT PRESENTS OU REPRESENTES :**

**DES BOIS DU BEC (469)**

Soit 1 copropriétaires totalisant 469 Tantièmes/1195 (39,25%)

**SONT ABSENTS et non REPRESENTES :**

**BULLET SEBASTIEN (242) PIOMBINI (484)**

Soit 2 copropriétaires totalisant 726 Tantièmes/1195 (60,75%)

**RECAPITULATIF :**

**1 copropriétaires Présents ou Représenté totalisant 469 voix.**

**2 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 726 voix.**

**1 : ELECTION DU BUREAU - ARTICLE 24.**

**1-1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Président de séance :

**Monsieur GERARD**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469 tantièmes du groupe de résolution.**

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**1-2 : ELECTION DES SCRUTATEURS - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas nommer de scrutateur.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469 tantièmes du groupe de résolution.**

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

## **1-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire :

**Monsieur Jean-Charles JURBERT du Cabinet CRIC SAS**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

## **2 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Président de l'Assemblée commente le Rapport Moral d'Activité pour l'année **2018/2019**.

## **3 : RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES**

**Monsieur GERARD** déclare s'être rendu dans les locaux du CRIC le **03/01/20** pour procéder à la vérification des écritures comptables, qu'il a été mis à sa disposition tous documents, factures ou pièces et que toutes explications, justifications ou informations lui ont été fournies pour l'accomplissement normal de sa mission. **Monsieur GERARD** a constaté la régularité des écritures et leur exactitude.

## **4 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES A LA DATE DU 31/06/19 POUR UN MONTANT TTC DE 2.443,13 EUROS - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les annexes n° 1 à 5 de la loi S.R.U. présentés par le Cabinet CRIC SAS, Syndic, arrêtés à la date du **31/06/19** se traduisant par un total de charges réparties TTC de **2.443,13 Euros** et un solde financier de **291,78 Euros**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**5 : QUITUS PLEIN ET ENTIER AU SYNDIC POUR SA GESTION ET SA REPARTITION DURANT L'EXERCICE 2018/2019 - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au Cabinet CRIC S.A.S., Syndic, pour l'ensemble de sa gestion et sa répartition pour l'exercice arrêté à la date du **31/06/19**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2019/2020 ARRETE A LA SOMME DE 2.800,00 EUROS - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice allant du **01/07/19** au **30/06/20** pour un montant de **2.800,00 Euros TTC**.

Conformément à l'article 14.1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, les provisions devant être versées par chaque copropriétaire seront exigibles le premier jour de chaque trimestre et égales au quart du budget voté, sauf dispositions contraires de l'Assemblée Générale, la première exigible le **01/07/19** et les suivantes les **01/10/19, 01/01/20 et 01/04/20**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2020/2021 ARRET A LA SOMME DE 2.800,00 EUROS - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice allant du **01/07/20** au **30/06/21** pour un montant de **2.800,00 Euros TTC**.

Conformément à l'article 14.1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, les provisions devant être versées par chaque copropriétaire seront exigibles le premier jour de chaque trimestre et égales au quart du budget voté, sauf dispositions contraires de l'Assemblée Générale, la première exigible le **01/07/20** et les suivantes les **01/10/20, 01/01/21 et 01/04/21**.

Les montants des appels prévisionnels sont susceptibles de modification à la suite du vote de l'assemblée générale qui validera le budget pour l'année **2020/2021**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**8 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LE CONSEIL SYNDICAL DEVRA ETRE CONSULTE - ARTICLE 25.**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **150,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (39,25%)

Voix 'Contre' : 0 (0,00%)

Voix 'Abstention' : 0 (0,00%)

Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

**8-1 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LE CONSEIL SYNDICAL DEVRA ETRE CONSULTE - ARTICLE 25-1.**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **150,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**9 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE – ART.25.**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **300,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 469 (39,25%)
Voix 'Contre'	: 0 (0,00%)
Voix 'Abstention'	: 0 (0,00%)

Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

**9-1 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE – ART. 25-1.**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **300,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 469 (100,00%)
-------------	-----------------

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**10 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, adopte le principe de réalisation des travaux de changement de porte d'entrée d'immeuble pour un montant maximum de **2.000,00 Euros TTC**

Les devis seront transmis au **Conseil Syndical** pour accord.

L'exigibilité des appels de fonds s'effectuera selon les modalités, à savoir :

50 % à la commande  
50 % à la réception des travaux

Le montant de ces travaux sera réparti selon les **Charges Générales**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**11 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE CHANGEMENT DE LA PORTE D'ACCES AU JARDIN - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas exécuter les travaux de remise en état de la porte d'accès au jardin. Ces travaux seront présentés à la prochaine Assemblée Générale.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**12 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA CAGE D'ESCALIER - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas exécuter les travaux de remise en état de la cage d'escalier. Ces travaux seront présentés à la prochaine Assemblée Générale.

**Total Tantièmes : 1000    Total des Présents : 370** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 370 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**13 : DECISION A PRENDRE QUANT A SOUSCRIRE UN CONTRAT  
D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - ARTICLE 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas souscrire de contrat d'entretien des parties communes.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 469 (39,25%)
Voix 'Contre'	: 0 (0,00%)
Voix 'Abstention'	: 0 (0,00%)

Loi SRU du 13/12/2000 (2ème tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 mais cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel article 25-1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite Loi.

**13-1 : DECISION A PRENDRE QUANT A SOUSCRIRE UN CONTRAT  
D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES - ARTICLE 25-1.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas souscrire de contrat d'entretien des parties communes.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 469 (100,00%)
-------------	-----------------

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**14 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'INSTALLATION DE BOITES AUX  
LETTRES - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas installer des boites aux lettres.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 469 (100,00%)
-------------	-----------------

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**15 : HONORAIRES DE TRAVAUX (MAXIMUM DE 5%) POUR LA GESTION FINANCIERE DU DOSSIER (ARTICLE 18-1-A, LOI DU 10/07/65) - ARTICLE 24.**

L'Assemblée Générale octroie **2 % HT** d'honoraires sur travaux pour la gestion financière du dossier, sur le montant TTC des travaux votés qui seront facturés et appelés au prorata de chaque appel de fonds.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 469** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 469 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**16 : QUESTIONS DIVERSES**

Le Syndic rappelle à tous les copropriétaires que la cour est une partie commune et qu'elle ne doit donc pas être utilisée de façon exclusive par l'un ou l'autre des locataires.

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 15 H 00 ET LE PROCES VERBAL SERA, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, NOTIFIE AUX PROPRIETAIRES DEFAILLANTS OU OPPOSANTS.**

**NOTIFICATION DES DECISIONS DE :**

**L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**CONFORMEMENT A L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, PARAGRAPHE 2, ET A LA LOI DU 31 DECEMBRE 1985, MODIFIE PAR LA LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018 - ARTICLE 213 :**

**« LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS D'ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT, A PEINE DE DECHEANCE, ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DU PROCES VERBAL ».**

**LE PRESENT PROCES VERBAL EST ADOPTE A L'UNANIMITE PAR CETTE ASSEMBLEE ET SA MINUTE SIGNEE PAR MONSIEUR GERARD, PRESIDENT DE SEANCE AINSI QUE LE SECRETAIRE DE SEANCE, LE SYNDIC DE L'IMMEUBLE.**

**Le Président**

**Les Scrutateurs**

**Le Secrétaire**