**Syndicat des copropriétaires de la Résidence ……………………**  Kénitra Le : 01/09/2019

**Adresse : …………………………………………………………………………………………………………………………………………..**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE**

Procès-verbal

En application de :

**\_ La** législation en vigueur et notamment du Dahir n°1-02-298 du 25 rajeb 1423 portant promulgation de la loi n°18-00 (Bulletin officiel du 7 novembre 2002) relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, et de la nouvelle loi 106-12 modifiant et complétant la loi 18-00 publiée au Bulletin Officiel n°6465 du 16 mai 2016,

**\_ Du** règlement de copropriété élaboré par le promoteur,

**\_ De** la convocation nominative en annexe du ……/…………./………………. adressée aux copropriétaires par le comité d’organisation,

Et vu que le quorum de la première assemblée générale convoquée en date du 25 Juillet 2019 n’a pas été atteint, une **deuxième assemblée** s’est tenue le 1° septembre 2019 à 18h par les copropriétaires présents, au bureau de l’entresol de la résidence ………………… à l’adresse sus indiquée.

Il a été établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire présent ou dûment mandaté.

À 18h30 L’assemblée générale a été ouverte et déclarée valable.

Mr …………………………………………., copropriétaire le plus âgé, a été élu **président**,

Mr ……………………………………………………….. a été désigné **secrétaire**.

Le président rappelle qu'aux termes des statuts, l'assemblée générale constitutive délibère valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et que ses délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Le président met à la disposition des copropriétaires :

- la feuille de présence certifiée exacte et sincère ; 12 présences et 1 représenté sur un total de 26 (6 bureaux, 2 magasins et 18 résidents) ;

- les pouvoirs de la personne représentée ;

Mr **président** présentera alors l’ordre du jour qui était constitué selon la lettre de convocation (faite dans les délais règlementaires) des points suivants :

1/4 Visa

1. Etude, discussion et approbation du règlement intérieur suivant disposition de la loi 18-00, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis
2. Présentation et adoption du rapport financier et moral par le promoteur
3. Donner quitus au promoteur
4. Election du syndic, du syndic adjoint et du trésorier
5. Adoption du budget prévisionnel
6. Divers

L’ordre du jour ayant été adopté à l’unanimité, l’assemblée générale a délibérée sur les différents points et a pris les résolutions suivantes :

**Première résolution** : Refonte règlement de copropriété

Une clause de l’article 10 du règlement de copropriété du promoteur a été contestée (détention d’animaux au sein des logements)

L’assemblée générale retire cette disposition. Cette résolution est adoptée à 7 voix contre 5, et une abstention.

Adaptation du règlement intérieur à la volonté des résidents, suivant les dispositions légales et réglementaires en vigueur de la loi sur la copropriété.

Ce toilettage n’inclut en aucune sorte une quelconque modification de l’état descriptif de division, ou de la désignation de l’immeuble. Toutes les clauses adoptées à la majorité, seront retranscrites sur le règlement mis à jour.

**Deuxième résolution** : Rapport financier et moral promoteur (Mr ………………………………)

Mr **promoteur** n’a pas présenté les comptes et demeure toujours redevable au syndic. Une lettre officielle l’invitant à régler sa situation lui sera adressé le plus tôt possible. Cette résolution est adoptée à l’unanimité.

**Troisième résolution** : Quitus

Les copropriétaires présents et représentés ne donnent pas quitus au promoteur pour sa gestion pendant l’année écoulée. Cette résolution est adoptée à l’unanimité.

**Quatrième résolution** : Élection

L’assemblée générale approuve à l’unanimité la désignation du syndic, Syndic Adjoint.

**Syndic**: Mr. …………………………………………………..

**Syndic  Adjoint** : Mr. …………………………………………..

2/4 Visa

**Cinquième résolution** : Détermination des charges

L’assemblée a examiné le budget prévisionnel. Les différentes charges des dépenses annuelles sont estimées provisoirement à la somme de **36 000 dirhams**.

**Sixième résolution** : Participation aux charges

Ouverture d’un compte bancaire au nom du syndic et dépôt des cotisations.

L’assemblée générale décide pour une contribution de **300 Dhs/mois**, payable trimestriellement au compte du syndic à compter du **1° octobre 2019**.

Les versements ne devront pas dépasser le 5° jour du mois.

La cotisation de 300 Dhs pourra être revue à la baisse (250dh) à partir de janvier 2020, si un fond de roulement est assuré. Aucune restriction cette fois-ci au niveau de la périodicité n’a été fixée, elle demeurera au gré de chacun.

Il est à noter que les **3 000 Dhs** restitués au promoteur (200 Dhs\*12mois + 600 Dhs compteur électricité) couvrent les charges d’une année à partir de la date d’obtention du permis d’habiter, soit Mars 2018.

Les copropriétaires ayant conclu un acte d’achat avec le promoteur avant Mars 2018 (date d’obtention du permis d’habiter) restent redevables à la caisse de Mars 2019 à Septembre 2019, soit 200 Dhs\*7 mois.

Les copropriétaires aux actes d’achat postérieurs à Mars 2018 restent eux aussi redevables à la caisse, de la date d’acquisition incrémentée d’une année, à septembre 2019.

Chaque copropriétaire est invité à communiquer au syndic ses arriérés de paiements, qui, à son tour les matchera aux données promoteur.

La participation trimestrielle (300 Dhs/mois) et ((la somme redevable)) doivent parvenir au Syndic avant le **5 octobre 2019**.

Toutes les opérations restituées au syndic, versement, dépôt espèces, seront consignés. Une ouverture d’un compte bancaire est programmée.

3/4 Visa

**Septième résolution** : Divers

L’assemblée générale donne 2 semaines aux occupants à compter de la date d’édition de ce PV pour récupérer leurs objets entreposés dans le garage et les escaliers de secours (servante entretien véhicule, bidons d’huile, additifs moteur, anti gel, bonbonnes de gaz, bouteilles sous pression, caisses cartons amortisseurs chocs véhicules, détritus, débarras, électroménagers, bicycles à pédaliers ou à moteur, etc……)

Passé ce délai, le syndic est en droit de considérer cette nonchalance comme un manquement au règlement et procèdera à l’évacuation des lieux.

L’assemblée se prononcera sur l’usage à faire du cagibi (loge au garage coté ascenseurs).

Pour les travaux d’entretien à domicile, résident et syndic s’accorderont sur la plage horaire des interventions suivant la nature des travaux et du jour de l’intervention. Aucun travail n’est toléré le dimanche.

L’heure de passage quotidien du concierge pour la collecte des ordures ménagères préalablement mises dans des sacs fermés et déposées dans des décharges individuelles est fixée de **20**h à **21**h**30**. En dehors de créneau horaire, le résident est appelé à ranger sa poubelle déposée à sa porte d’entrée.

Le code d’accès à l’immeuble sera modifié et communiqué aux occupants, si une intrusion est observée.

Les détenteurs de deux voitures, voire plus ! sont actuellement autorisés au garage dans la limite des places disponibles. Un consensus syndic / intéressés sera promulgué, si cette condition n’est pas remplie plus tard.

L’ordre du jour étant épuisé et compte tenu du fait que plus personne ne demande la parole, le président déclare close la séance à 20h30.

Signature précédée de la mention   
« Lu et approuvé »

**Le Président**  **Le Secrétaire**

Mr. …………………………………… Mr. ……………………………………

4/4