

## SDC Le Domaine Château de Maniquerville

Lieudit Maniquerville, 90 place de la mairie

76400, MANIQUERVILLE

Procès Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 29/12/2022

---

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Le Domaine Château de Maniquerville** Lieudit Maniquerville, 90 place de la mairie 76400, MANIQUERVILLE se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

---

### Ordre du jour

- 1- Election de la Présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Candidature au poste de scrutateur - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 8- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. - Article 25 (Majorité absolue)
- 10- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Article 25 (Majorité absolue)
- 12- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 25 (Majorité absolue)
- 13- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
- 14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Article 25 (Majorité absolue)
- 15- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 16- Candidature de la SCI du RONDEAU - M. SALIN - Article 25 (Majorité absolue)
- 17- Candidature de la SCI du RONDEAU - M. SALIN \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 18- Candidature de la Sté HEIDET INVEST - M. HEIDET - Article 25 (Majorité absolue)
- 19- Candidature de la Sté HEIDET INVEST - M. HEIDET \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 20- Candidature de M. LEMAUX Frédéric - Article 25 (Majorité absolue)
- 21- Candidature de M. LEMAUX Frédéric \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 22- Candidature de M. LOISEL Michel - Article 25 (Majorité absolue)
- 23- Candidature de M. LOISEL Michel \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 24- Candidature de M. OLIVIER Bernard - Article 25 (Majorité absolue)
- 25- Candidature de M. OLIVIER Bernard \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 26- Candidature de M. RODRIGUEZ Benjamin - Article 25 (Majorité absolue)
- 27- Candidature M. RODRIGUEZ Benjamin \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 28- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)
- 29- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 30- Consultation du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)
- 31- Consultation du conseil syndical \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 32- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25 (Majorité absolue)
- 33- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)

- 34- Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créanciers au jour de la reprise comptable par le cabinet CGS - Article 24 (Majorité simple)
- 35- Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. MURPHY, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)
- 36- Résolution informative sur l'avancement de la procédure en cours - Pas de vote
- 37- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 38- Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

<b>Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :</b>	20 copropriétaires représentant 4543.0 / 10000.0 ièmes
<b>Etaient ABSENTS :</b>	30 copropriétaires représentant 5457.0 / 10000.0ièmes

**Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :** Pascal Dueso Martinez (97), Elisabeth Veyssy Busillet Jean Michel, (127), Julien Cuny (117), Ibrahim Al Zu'bi (127), Frederic Mpfd M Dhers (319), Michel Et Aline Lemonnier (132), L2 Immo (1055), Yasar Jarrar (128), Andrew Ferguson (141), Valentin Alexandre (130), Gabriel Molina (151), Reynald Barban (156), Richard Clews (172), Pascal Richard (105), Nathalie Moreau (161), Sylvie Rosanwo (165), John, Anne Murphy (220), Morgan Donnellan (125), John Cremin (146), Jean Luc Vandenbroucke (199), John Wall (183), Aurélien Rudelle (126), Patrice Curien (183), Romuald Thevenet (180), Amdg Location Meuble (132), John Halbert (183), Julia O'driscoll (80), Sean Collins (180), Zafness (118), John Et Geraldine Murphy (119)

**La séance a débuté le 29 déc. 2022 à 09:09:33 (GMT+01:00) Paris**

### 1- Election de la Présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)

La candidature de **M. HEIDET** à la présidence de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	73,73%	3121.0 / 4233.0	14 / 18
Contre	0,00%	0.0 / 4233.0	0 / 18
Abstention	26,27%	1112.0 / 4233.0	4 / 18

Se sont exprimés : 18 / 18

Se sont abstenus : Michel Loisel (149),Shaun Flynn (157),Jamy (623),Flois (183)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Loisel (149),Shaun Flynn (157),Jamy (623),Flois (183)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 2- Candidature au poste de scrutateur- Article 24 (Majorité simple)

La candidature de **M. OLIVIER** au poste de scrutateur de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	68,86%	2915.0 / 4233.0	13 / 18
Contre	4,87%	206.0 / 4233.0	1 / 18
Abstention	26,27%	1112.0 / 4233.0	4 / 18

Se sont exprimés : 18 / 18

Se sont opposés à la décision : Guillaume Dehaye (206)

Se sont abstenus : Michel Loisel (149),Shaun Flynn (157),Jamy (623),Flois (183)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Loisel (149),Shaun Flynn (157),Jamy (623),Flois (183)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste). Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du **cabinet C.G.S Département Gestion** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	73,73%	3121.0 / 4233.0	14 / 18
Contre	0,00%	0.0 / 4233.0	0 / 18
Abstention	26,27%	1112.0 / 4233.0	4 / 18

Se sont exprimés : 18 / 18

Se sont abstenus : Michel Loisel (149), Shaun Flynn (157), Jamy (623), Flois (183)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Loisel (149), Shaun Flynn (157), Jamy (623), Flois (183)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2022 - Article 24 (Majorité simple)

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/06/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 42 944,14 € dont 36 265,02€ au titre des opérations courantes et de 6 679,12 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 30/06/2022 sont mis aux voix :

Sont entrés et présents : Luc Lebreton (180)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

### 5- Budget prévisionnel N+2- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de **20 446,00€** et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**6- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)**

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 2 500,00€ (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont opposés à la décision : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux- Article 25(Majorité absolue)**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**8- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont opposés à la décision : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S.- Article 25(Majorité absolue)**

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.

Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S. représenté par M. RASTIT Nicolas, titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion, Transaction n°1310 2016 000?003 340, délivrée le 9 mars 2020 par la CCI de Marseille Provence, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 7 280,00€ HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/01/2023 et sera échu en date du 31/12/2023, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,13%	4413.0 / 10000.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**10- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.

Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S. représenté par M. RASTIT Nicolas, titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion, Transaction n°1310 2016 000?003 340, délivrée le 9 mars 2020 par la CCI de Marseille Provence, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 7 280,00€ HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/01/2023 et sera échu en date du 31/12/2023, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**11- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron)- Article 25(Majorité absolue)**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi Macron).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	39,32%	3932.0 / 10000.0	16 / 19
Contre	4,81%	481.0 / 10000.0	3 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**12- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 25(Majorité absolue)**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi Macron).



Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	84,22%	3932 / 4413.0	16 / 19
Contre	15,78%	481 / 4413.0	3 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont opposés à la décision : Guillaume Dehaye (206), Frédéric Lemaux (127), Marie Lavault (148).

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

### 13- Modalités de contrôles des comptes- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical ;
- soit le jour fixé par le syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

### 14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M. LOISEL MICHEL, M. LEMAUX FREDERIC, M. OLIVIER BERNARD, M. SALIN, M. HEIDET, DUVAL/BARON Nicolas et Gaëlle

Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.

L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 31/12/2023.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,13%	4413.0 / 10000.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**15- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat\*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M. LOISEL MICHEL, M. LEMAUX FREDERIC, M. OLIVIER BERNARD, M. SALIN, M. HEIDET, DUVAL/BARON Nicolas et Gaëlle

Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature. L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 31/12/2023.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**16- Candidature de la SCI du RONDEAU - M. SALIN- Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**17- Candidature de la SCI du RONDEAU - M. SALIN \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**



**18- Candidature de la Sté HEIDET INVEST - M. HEIDET - Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**19- Candidature de la Sté HEIDET INVEST - M. HEIDET \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**20- Candidature de M. LEMAUX Frédéric - Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**21- Candidature de M. LEMAUX Frédéric \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**22- Candidature de M. LOISEL Michel - Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**23- Candidature de M. LOISEL Michel \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**24- Candidature de M. OLIVIER Bernard- Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**25- Candidature de M. OLIVIER Bernard \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**26- Candidature de M. RODRIGUEZ Benjamin- Article 25(Majorité absolue)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**27- Candidature M. RODRIGUEZ Benjamin \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	4,67%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**28- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)**

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,07%	4207.0 / 10000.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

## Sans décision

### 2ème vote possible à l'article 24

### 29- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,74%	4207.0 / 4413.0	18 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	5,26%	206.0 / 4413.0	1 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### **30- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)**

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire, le montant proposé est de 1 000,00 € TTC.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,13%	4413.0 / 10000.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

### **31- Consultation du conseil syndical \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire, le montant proposé est de 1 000,00 € TTC.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**32- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire- Article 25(Majorité absolue)**

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,13%	4413.0 / 10000.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**33- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4413.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**34- Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires crédateurs au jour de la reprise comptable par le cabinet CGS- Article 24 (Majorité simple)**

Le syndic informe l'assemblée générale, qu'au jour de la reprise des comptes du syndicat, a été constaté un solde créateur pour des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées.

L'assemblée prend acte que, si les propriétaires se manifestent, le syndicat devra les rembourser cette somme.

• Chq 22/08/13 RABONI non débité pour 303.58 €

• TIP Orange 16/05/14 non débité pour 33.91 €

- Total Crédit : 337,49 €.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;

- les fonds seront crédités en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée par le biais d'un appel spécifique.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	4230.0 / 4413.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

**Accepté à l'unanimité des présents et représentés**

**35- Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. MURPHY, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)**

Dossier contentieux MURPHY :

Une procédure de saisie immobilière a été diligentée par le prêteur de denier CREDIT IMMOBILIER DE France FINANCIERE RHONEAIN en date du 07/09/2017.

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la créance irrécouvrable de M. MURPHY.

La créance est conforme au projet de distribution.

Le compte du copropriétaire est débiteur de 1 225,13 €.

Après imputation du chèque de 1 059,03 €, il convient de "constater" la différence en créance irrécouvrable. - M. MURPHY : 166,10 €, (débiteur).

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,98%	4059.0 / 4413.0	17 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 4413.0	0 / 19
Abstention	8,02%	354.0 / 4413.0	2 / 19

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont abstenus : Marie Lavault (148), Guillaume Dehaye (206)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**36- Résolution informative sur l'avancement de la procédure en cours - Pas de vote**

Le syndic informe l'assemblée des derniers éléments en sa possession concernant les procédures juridiques en cours.

L'avocat est dans l'attente du rapport d'expertise, pour lequel l'expert a obtenu un report jusqu'au 30 décembre prochain.

Celui-ci contiendra le chiffrage des travaux et les imputations.

Il n'a pas de retour sur les négociations entre la SCI et BT QUALIT quant à une issue amiable, mais aucune partie n'a écrit à l'expert pour lui indiquer qu'un accord aurait été trouvé.

Il reviendra vers nous à réception du rapport.

-----  
M. SALIN souhaite consigner au procès verbal de l'assemblée générale, de sa demande auprès de CGS pour qu'il fasse une déclaration auprès de son assurance suite aux manquements constatés du syndic et afin de trouver un accord amiable entre les parties avant toute procédure éventuelle. M. SALIN reproche au syndic CGS un défaut de conseil, d'avoir choisi la société BT QUALIT sans consultation du Conseil syndical, d'avoir validé le devis sans vérifier qu'il ne correspondait pas exactement au rapport de l'expert et de ne pas s'être assuré que la société BT QUALIT n'était pas assurée pour ces travaux. M. SALIN informe également l'assemblée que BT QUALIT est en redressement judiciaire depuis octobre 2022.

**Cette résolution est non soumise au vote**



**37- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote**

**1 - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):**

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux. Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur:

· le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ; · le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ; · le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic. Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

· la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.

· une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

· une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

**2 - Fonds de Travaux :**

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

**3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):**

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

**Cette résolution est non soumise au vote**

### 38- Questions diverses - Pas de vote

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : 2ème semestre 2023, (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

**Cette résolution est non soumise au vote**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 29 déc. 2022 à 10:43:21 (GMT+01:00) Paris**

<p>Le président Thierry Heidet Invest</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Bernard Olivier</p> 
---	---	--

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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 syndic. 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."