

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**LE MAJOR  
100 AVE DU MERLAN  
13014 MARSEILLE**

Le **mercredi 08 décembre 2021** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis 95 RUE BORDE 13008 MARSEILLE

Copropriétaires présents et représentés:

BARBAR SERGE et MIREILLE (73) - BARLIER PIERRE et MARIE-MADELAINE (84) - BATAILLE MARIE LAURE (67) - BECK Remi OU PINOT Nadia (84) - BERTRAND DIDIER (81) - BESNARD SAMUEL (157) - BETHUNE CLAUDE et BEATRICE Née JOIE (55) - BLANCHARD XAVIER (76) - BOUISSEREN JEAN CATHERINE (113) - CARLIER GERARD et CATHERINE (85) - CHEMLA PHILIPPE (120) - CHERRAD LINDA (70) - CHRIST FREDERIC (156) - COLINMAIRE FABRICE (80) - COMBES JEAN FRANCOIS et DOMINIQUE (96) - CORBILLET DOMINIQUE (114) - DEWILDE ERIC CORINNE nee CHATILLON (114) - DI SOMMA VERONIQUE (76) - DONEYAN PAUL et SYLVIE née LEROUX (81) - DORE JOEL (77) - DUBOIS REMY et SANDRINE née CRECY (76) - DUBREUIL GERARD (93) - DUFFEZ DOMINIQUE (109) - FISCHER MATHIEU (54) - GAULUPEAU JEAN LUC (78) - GUICHET ANOINE ET ANNE NEE SCHMIDT (114) - GUILLAUME JEAN JACQUES (98) - GUYOT EMMANUEL (72) - IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114) - JALLERAT JEAN-LUC (77) - JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69) - JOBARD PATRICE (94) - KARAOUZENE LOUTFI et Isabelle née MICHEL (111) - KLINGENSTEIN DIDIER NATHALIE (58) - LARCENET Daniel et Ghislaine née GUIDER (58) - LEPRINCE ALAIN (72) - LITT DENIS (116) - MANIL LUC CHRISTIANE nee CZAPLICKI (108) - MAS - BODA EMMANUEL - CAROLINE (81) - MASSON JEAN (111) - MORET / GUILLEUX FREDERIC (91) - MOUGNAUD NICOLAS (91) - MUDADU JEAN MARC (69) - MUSQUET STEPHANE (70) - MUSSO VALERIE (64) - NOWAK CHRISTOPHE BEATA (112) représentant RUBERT CHANTAL (69) - PAIS ANTONIO (120) - PASQUIER CHRISTOPHE CHRISTIANE (111) - POINAS SERGE et VALERIE (117) - POUGE JEREMY (74) - PUTHON JEROME (103) - RASTOUIL XAVIER (59) - RETIERE HERVE (68) - RIVET YANNICK (124) - SAMRI ALI ET FARIDA NÛE DJOUAD (113) - SCHOPP MICHEL (96) - SCHWESIG JENS (88) - STEPHAN PHILIPPE (68) - TROTOBAS PHILIPPE (104) - VANDENBULCKE CHANTAL (79) - VERCOUSTRE PHILIPPE (98) -

**sont présents ou représentés : 62 / 115 copropriétaires, totalisant  
5610 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ABIVEN ISABELLE (63), Mlle BARDELMANN CLAIRE (57), MME BARTOLI AURORE (72), M BASCOMPTE - SOLER MAXIMO (162), M BEL FREDERIC (79), M BEN ZAMZAM NABIL (56), M BRAND OLIVIER (114), M OU Mlle CASSIN/TERRIS GUILLAUME JENNIFER (73), M CATENACCI GERARD (54), M CEVAER STEPHANE (86), M CHAVANEL FLORENT (56), M CHENAY FREDERIC (56), MME CHRAPATY ELIANE (61), M CIACCI THIERRY DAVID (59), M CLERC FREDERIC (114), M CORMIER STEPHANE (104), M ENAULT FRANCK (83), M FASKA MOHAMED (96), M FAVRE OLIVIER (66), MME FONTAINE SOPHIE (72), MME GASSER FRANCOISE (114), M GENOT GUILLAUME (116), M GHADROUCHE NICOLAS (55), M HAUDIQUER THIERRY CATHERINE NEE JACOB (120), Mlle HUIN CAROLE (73), MME JACOMELLI ARMELE (72), M JORE SYLVAIN (85), Mlle LAAMIRINI ILHAM (75), SNC LE MAJOR (212), M LECOMTE ARNAUD FREDERIQUE (111), Société LOANA CHEZ MME MARIE BENAROUCHE (60), M LOUSSALEZ - ARTETS LIONEL (70), M MANGEANT OU SASTRE CAMPOS ARNAUD CECILIA (59), M MARET SEBASTIEN (61), M MARINHEIRO ANTONIO (114), M. ou Mme MBOW MAKHOURELIA (100), M MONTADER ALEXIS (99), Mlle MOREAU CHRISTELLE (57), M MOTTIER BERTRAND (91), MME NARANIN MICHELLE (62), M PAUMIER JOSIAN (58), M POMMIER HUBERT (57), MME POWERS KATHRYN (114), MME PUCHOIS NICOLE (91), MME PUIG-JOUANDON DOMINIQUE (68), M OU MME RAOUST MICHEL ET ALINE née ADAM (72), M RINCHEVAL ERIC CHRISTELLE (114), M ROVETTO JEAN CLAUDE (61), M. et Mme SALVETTI FRANCOIS et VANESSA (64), M SCHAUER JEAN DENIS (89), M OU MME SCHRAMM PASCAL (59), M TAVANTI JEAN FRANCOIS (87), M OU MME TOUET TANGUY et NADIA née BOSCHETTI (67),

**sont absents ou non représentés : 53 / 115 copropriétaires, totalisant  
4390 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Election du président de séance

**Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance M NOWAK CHRISTOPHE BEATA.

Arrivent en cours de résolution : MANGEANT OU SASTRE CAMPOS ARNAUD CECILIA (59) (18:25:00)  
- TOUET TANGUY et NADIA née BOSCHETTI (67) (18:25:00) -

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant **5728 / 5728** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **69 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 02

Election de scrutateur

Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur M CHEMLA PHILIPPE

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant **5728 / 5728** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **69 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 03

Election du secrétaire de séance

**Les copropriétaires votant par correspondance éliront la personne qui sera nommée lors de l'assemblée générale en présentiel.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant **5728 / 5728** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **69 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 04****Modalités de contrôle des comptes***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée vote et approuve conformément à l'article 18-1 de la loi du 10/07/1965, que les copropriétaires ont eu la possibilité avant la tenue de la présente assemblée de consulter les comptes à notre siège social durant la journée du MARDI 23 novembre 2021 de 10h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h30 en prenant préalablement rendez-vous avec le comptable.

Le contrôle des factures et des comptes de la copropriété ne pourra pas être effectué le jour de l'assemblée générale pour des raisons de durée et d'efficacité.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5728 / 5728** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 05****Approbation des comptes***Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les comptes ont été contrôlés par le conseil syndical lors d'une réunion préalable avec le comptable du cabinet gespac immobilier.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré

- décide d'approuver les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 06****Adoption du budget prévisionnel de l'exercice en cours N (exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022)***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré

- décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 90000,00 €.

Rappel : tous 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 le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5733 / 5733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **64 / 5797** tantièmes.  
Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 07

#### Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+1 (exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (90000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous 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 le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant **5733 / 5733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **64 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 08

#### Adoption du budget prévisionnel du prochain exercice N+2 (exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de conserver le même montant (90000,00 €) que le budget prévisionnel de l'exercice précédent avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée qui sera réunie dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice en cours.

Rappel : tous 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 le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 64 copropriétaire(s) totalisant **5733 / 5733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **64 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 09****Désignation du syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de désigner comme syndic GESPAC IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 8/ 12 / 2021 pour se terminer le 7/ 06 / 2023

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5720 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **77 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DORE JOEL (77),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5720 / 5720** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **77 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : DORE JOEL (77),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Question n° 11****Désignation des membres du conseil syndical**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Actuellement le conseil syndical est composé de MR BLANCHARD XAVIER, MME DONEYAN SYLVIE, M NOWAK CHRISTOPHE, MR RETIERE HERVE,

Se porte candidat(e) MR BLANCHARD XAVIER, MME DONEYAN SYLVIE, MR NOWAK CHRISTOPHE, MR RETIERE HERVE, M. MUSQUET.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 MOIS comme membre du conseil syndical MR BLANCHARD XAVIER, MME DONEYAN SYLVIE, MR NOWAK CHRISTOPHE, MR RETIERE HERVE, M. MUSQUET.



Le président du conseil syndical devra rediger un compte rendu annuel qui sera transmis au syndic pour le joindre à la convocation d'assemblée générale.

Dans le cas où personne ne souhaite un vote nominatif, un vote groupé des membres du conseil syndical sera établi.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5720 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **77 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DORE JOEL (77),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5720 / 5720** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **77 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : DORE JOEL (77),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

### Question n° 13

#### Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### Question n° 14

Dans le cas où la résolution précédente n'a pas atteint la majorité de l'article 25 mais ayant recueilli le tiers des voix, il est repassé au vote à l'article 25-1.

#### Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 500,00 €.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré
- décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 16

Dans le cas où la résolution précédente n'a pas atteint la majorité de l'article 25 mais ayant recueilli le tiers des voix, il est repassé au vote à l'article 25-1.

#### **Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La dernière assemblée générale a fixé le montant de 1000,00 €.

Bien entendu, en cas de travaux urgents appréciés par la syndic, cette résolution ne pourra être appliquée.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré
- décide de fixer à 1000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

#### Question n° 17

#### **Décision à prendre pour fixer le seuil annuel à partir duquel le conseil syndical doit consulter l'assemblée générale pour faire engager des travaux**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré

- décide de fixer le seuil annuel à 1500,00 €, le conseil syndical pourra réaliser des travaux d'entretien dans la copropriété ou d'achats de fournitures, matériels, relevant de l'article 24 sans nécessité d'attendre un vote en assemblée générale.

Il ne s'agit en aucun cas d'une rémunération du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 19

##### **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 20

##### **Décision à prendre pour augmenter le fonds de travaux loi Alur**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Il s'agira de fixer le montant au delà du minimum légal de 5% du budget prévisionnel par an.

Pour rappel ce fonds pourra servir à la réalisation de travaux à venir ce fond pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoire comme ceux notamment hors Budget prévisionnel et votés en assemblée générale. Ce fonds de travaux annuel sera appelé en plus du budget prévisionnel sur 4 trimestres à tous les copropriétaires en charges générales.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de fixer le montant à 6 % du budget prévisionnel par an.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **572 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **57** copropriétaire(s) totalisant **5161 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 10000** tantièmes.



Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **500 / 5733** tantièmes. Ont voté pour : DORE JOEL (77), IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69), LEPRINCE ALAIN (72), MUSQUET STEPHANE (70), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

Vote(nt) **CONTRE** : **58** copropriétaire(s) totalisant **5233 / 5733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..

#### Question n° 22

#### Décision à prendre pour la mise en conformité du règlement de copropriété (loi Elan Art.209)

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Toute copropriété doit faire le nécessaire pour mettre en conformité son règlement de copropriété, au besoin, avant le 22/11/2021.

Le défaut de conformité pourrait engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires notamment sur la répartition des charges.

Vote(nt) **POUR** : **65** copropriétaire(s) totalisant **5797 / 5797** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Question n° 23

#### En cas de vote positif à la résolution précédente, décision à prendre pour déléguer au conseil syndical le choix des devis pour la mise en conformité du règlement de copropriété dans une limite budgétaire maximale de 3000,00 € ( LOI ALUR )

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Vote(nt) **POUR** : **63** copropriétaire(s) totalisant **5622 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **111 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : KARAOUZENE LOUTFI et Isabelle née MICHEL (111),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 24**

**Décision à prendre sur le principe de réaliser un Diagnostic performance énergétique des parties communes de l'immeuble afin de connaître le classement énergétique de la résidence.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à la loi du 8 novembre 2019, Energie et climat qui veut éradiquer les passoires thermiques Pour les copropriétaires, il sera imposé à partir de 2022 de mentionner dans les contrats de vente et de location, l'obligation d'atteindre une performance énergétique minimale.

De plus, à partir du 01/07/2021, nous vous informons qu'à partir du 01/07/2021, la méthodes de calcul et la présentation des DPE ainsi que des audits énergétique va changer ce qui pourra modifier la classe du logement à la baisse, en effet, la notation prendra en compte la plus mauvaise note entre la performance énergétique et l'émission de gaz a effet de serre.

A partir de 2025, l'obligation de respecter cette performance énergétique sera renforcée et précisé par un décret qui paraîtra en janvier 2023, et viendra définir le seuil maximal de consommation d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an (actuellement 231kwh/m2/an logement classe E ou F ou G).

C'est dire que les logements compris dans ce seuil ne pourront plus être loués (logement indécents) et cette information rendra également les transactions très difficiles.

Actuellement la loi détermine que les logements sous le seuil G seront qualifiés de indécents à partir de 2023, les logements dans la catégorie G seront qualifiés de indécents à partir de 2025, les logements dans la catégorie F et G seront qualifiés de indécents à partir de 2028, les logements dans la catégorie E seront qualifiés de indécents à partir de 2034.

Les copropriétaires qui ont connaissance que leur logement est classé en E, F ou G selon leur diagnostic DPE privatif, devront transmettre cette information au syndic.

Dans le cas d'un logement en copropriété, il sera possible de ne faire réaliser qu'un seul DPE pour l'immeuble qui profitera à tous ses copropriétaires. Néanmoins, un copropriétaire ayant réalisé des travaux dans son logement gardera toujours la possibilité de remplacer ce DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel pour mieux valoriser les travaux entrepris.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **592 / 5797** tantièmes. Ont voté pour : DORE JOEL (77), GUILLAUME JEAN JACQUES (98), IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69), LEPRINCE ALAIN (72), MUSSO VALERIE (64), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

Vote(nt) **CONTRE** : **58** copropriétaire(s) totalisant **5205 / 5797** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Question n° 25**

**En cas de vote positif à la résolution précédente, Décision à prendre sur la délégation au conseil syndical pour le choix du devis dans une limite budgétaire maximale de 10 000,00 € pour la réalisation du DPE**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **430 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **59** copropriétaire(s) totalisant **5303 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **430 / 5733** tantièmes. Ont voté pour : DORE JOEL (77), IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69), LEPRINCE ALAIN (72), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

Vote(nt) **CONTRE** : **59** copropriétaire(s) totalisant **5303 / 5733** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : MUSSO VALERIE (64),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..

#### Question n° 27

**Décision à prendre sur le principe d'effectuer une étude par EDF afin de trouver la meilleure solution pour la recharge des véhicules électriques et délégation au conseil syndical pour la validation de l'étude dans une limite budgétaire maximale de 3 000,00 € (LOI ALUR)**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Au vu de l'obligation du droit à la prise de tous les copropriétaires et de l'obligation de pose d'une borne de recharge dans la résidence d'ici le 31/12/2022. Nous vous proposons plusieurs solutions pour respecter ces obligations, la quatrième est de faire réaliser une étude par EDF qui est payante afin de trouver la meilleure solution pour la recharge des véhicules électrique.

Cette solution pourra proposer des solutions individuelles ou commune ce qui évitera plusieurs débats afin principalement de donner la meilleure solution à la résidence pour l'actualité et l'avenir.

En cas de vote positif à cette résolution, le syndic validera après accord du conseil syndical le devis de diagnostic de EDF, après la remise de ce diagnostics la prochaine assemblée se positionnera sur la solution choisi parmi celles proposées par EDF.

Vote(nt) **POUR** : **62** copropriétaire(s) totalisant **5549 / 5683** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **134 / 5683** tantièmes.

Ont voté contre : MUSQUET STEPHANE (70), MUSSO VALERIE (64),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **114 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

#### Question n° 28

**Décision à prendre sur le principe de mettre en place des compteurs individuels d'eau froide et chaude.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

La mise en place des compteurs individuels d'eau chaude est rendue obligatoire pour les résidences ayant un système d'eau chaude collective en vertu des articles R131-10 à R131-13 du code de la construction et de l'habitat.

EN CAS DE VOTE POSITIF DES DEVIS SERONT DEMANDES ET PROPOSES A LA PROCHAINE AG.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de mettre en place des compteurs individuels d'eau chaude.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **493 / 5630** tantièmes. Ont voté pour : DORE JOEL (77), IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), LEPRINCE ALAIN (72), MUSQUET STEPHANE (70), MUSSO VALERIE (64), SCHOPP MICHEL (96),

Vote(nt) **CONTRE** : **57** copropriétaire(s) totalisant **5137 / 5630** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **167 / 5797** tantièmes.

Se sont abstenus : JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 29

##### Point d'information

Résolution non soumise à un vote.

- Lettre Recommandé Electronique ou LRE, nous vous joignons un formulaire a remplir et nous retourner signé si vous souhaitez y adhérer.

Cette LRE vous permettra de faire des économies de charges étant donné que le cout du RAR est moins important, elle vous fera gagner du temps (attente au guichet de la poste) et évitera toutes pertes de courriers.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifié le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégats des eaux et les incendies.

Avec cette convention c'est la personne d'où la fuite pourrait provenir qui doit faire faire la recherche de fuite par un plombier en déclarant au préalable à son assureur, dès confirmation écrite de l'origine de la fuite :

1. Provient des parties communes : il faudra transmettre le rapport écrit et détaillé de la recherche de fuite au syndic afin que le plombier de la résidence répare la fuite.
2. Provient des parties privatives : Les assureurs des parties privatives concernés devront être tenu au courant et se chargerons de la suite du dossier.

- Application TOCTOCTOC (information ci jointe à la présente convocation)

- Le paiement par carte bleue est disponible sur votre compte copropriétaire sur le site [www.gespac-immobilier.com](http://www.gespac-immobilier.com)

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifie au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.  
 Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.  
 Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h22.**

#### DISPOSITIONS LEGALES :

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*



*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

M NOWAK CHRISTOPHE  
BEATA

**Les scrutateurs**

M CHEMLA PHILIPPE

**Le secrétaire**

LE SYNDIC

PC

BB

CN