

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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

Le **lundi 22 janvier 2024** 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) - BARTOLI AURORE (72) - 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) - BRAND OLIVIER (114) - CARLIER GERARD et CATHERINE (85) - CHEMLA PHILIPPE (120) - CHERRAD LINDA (70) - CHRAPATY ELIANE (61) - CHRIST FREDERIC (156) - COLINMAIRE FABRICE (80) - COMBES JEAN FRANCOIS et DOMINIQUE (96) - CORMIER STEPHANE (104) - DELAQUEZE FABIEN (91) - DEWILDE ERIC DEWILDE CORINNE nee CHATILLON (114) - DI SOMMA VERONIQUE (76) - DONEYAN PAUL et SYLVIE née LEROUX (81) représentant LEPRINCE ALAIN (72), MARINHEIRO ANTONIO (114) - DUBOIS REMY et SANDRINE née CRECY (76) - DUBREUIL GERARD (93) - DUFFEZ DOMINIQUE (109) - ENAULT FRANCK (83) - FAVRE OLIVIER (66) - FISCHER MATHIEU (54) - FONTAINE SOPHIE (72) - GAULUPEAU JEAN LUC (78) - GUICHET ANTOINE ET ANNE NEE SCHMIDT (114) - GUYOT EMMANUEL (72) - HAUDIQUER THIERRY CATHERINE NEE JACOB (120) - IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114) - JACOMELLI ARMELE (72) - JOBARD PATRICE (94) - KARAOUZENE LOUTFI et Isabelle née MICHEL (111) - LARCENET Daniel et Ghislaine née GUIDER (58) - LITT DENIS (116) - LOLI MH (111) - LOUSSALEZ - ARTETS CAROLE (70) - MANGEANT OU SASTRE CAMPOS ARNAUD CECILIA (59) - MANIL LUC CHRISTIANE nee CZAPLICKI (108) - MAS - BODA EMMANUEL - CAROLINE (81) - MASSON JEAN (111) - MBOW MAKHOUREDIA (100) - MORET / GUILLEUX FREDERIC (91) - MOTTIER BERTRAND (91) - MOUGNAUD NICOLAS (91) - MUDADU JEAN MARC (69) - MUSQUET STEPHANE (70) - NOWAK CHRISTOPHE BEATA (112) - PAIS ANTONIO (120) - PASQUIER CHRISTOPHE CHRISTIANE (111) - POUGE JEREMY (74) - POWERS KATHRYN (114) - PUIG-JOUANDON DOMINIQUE (68) - PUTHON JEROME (103) - RAOUST MICHEL ET ALINE née ADAM (72) - RASTOUIL XAVIER (59) - RIVET YANNICK (124) - ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61) - RUBERT CHANTAL (69) - SAMRI ALI ET FARIDA NÛE DJOUAD (113) - SCHWESIG JENS (88) - STEPHAN PHILIPPE (68) - TOUET TANGUY et NADIA née BOSCHETTI (67) - TROTOBAS PHILIPPE (104) - VERCOUSTRE PHILIPPE (98) -

**sont présents ou représentés : 71 / 115 copropriétaires, totalisant
6408 / 9788 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mlle BARDELMANN CLAIRE (57), M BASCOMPTE - SOLER MAXIMO (162), MME BATAILLE MARIE LAURE (67), M BEL FREDERIC (79), M BEN ZAMZAM NABIL (56), Monsieur BIEHLER DAVID (77), Monsieur CASCAIS ADRIEN (63), M OU Mlle CASSIN/TERRIS GUILLAUME JENNIFER (73), M CATENACCI GERARD (54), M CEVAER STEPHANE (86), Madame CHAMLA MELODY (60), M CHAVANEL FLORENT (56), M CHENAY FREDERIC (56), M CIACCI THIERRY DAVID (59), M CLERC FREDERIC (114), M CORBILLET DOMINIQUE (114), M DORE JOEL (77), M FASKA MOHAMED (96), MME GASSER FRANCOISE (114), M GENOT GUILLAUME (116), M GHADROUCHE NICOLAS (55), M GUILLAUME JEAN JACQUES (98), Mlle HUIN CAROLE (73), MME JEAN EPOUSE CACCAVELLI CINDY (69), M JORE SYLVAIN (85), M KLINGENSTEIN DIDIER NATHALIE (58), Mlle LAAMIRINI ILHAM (75), SNC LE MAJOR (0), M MARET SEBASTIEN (61), Mlle MOREAU CHRISTELLE (57), Mlle MUSSO VALERIE (64), MME NARANIN MICHELLE (62), M PAUMIER JOSIAN (58), M. ou Mme PHAL JEAN-JACQUES (99), M. et Mme POINAS SERGE et VALERIE (117), M POMMIER HUBERT (57), M RETIERE HERVE (68), M RINCHEVAL ERIC CHRISTELLE (114), M. et Mme SALVETTI FRANCOIS et VANESSA (64), M SCHAUER JEAN DENIS (89), M SCHOPP MICHEL (96), M OU MME SCHRAMM PASCAL (59), M TAVANTI JEAN FRANCOIS (87), MME VANDENBULCKE CHANTAL (79),

**sont absents ou non représentés : 44 / 115 copropriétaires, totalisant
3380 / 9788 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**Election du président de séance***Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de président de séance M CHEMLA PHILIPPE.

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **6233 / 6233** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **175 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAND OLIVIER (114), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 02**Election du ou des scrutateur(s)***Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de désigner en qualité de scrutateur M. et Mme DONEYAN PAUL et SYLVIE née LEROUX

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **6233 / 6233** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **175 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAND OLIVIER (114), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 03**Election du secrétaire de séance***Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

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

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **6233 / 6233** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **175 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAND OLIVIER (114), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 9 JANVIER 2024 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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 01/10/2022 au 30/09/2023 et les annexes 1 à 5, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 01/10/2023 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 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 108300,00 €.

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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 01/10/2024 au 30/09/2025)

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 (108300,00 €) 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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 01/10/2025 au 30/09/2026)

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 (108300,00 €) 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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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 22 JANVIER 2024 pour se terminer le 21 JUILLET 2025

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.

Modification des passages dans la copro 6 au lieu de 3 marquer dans le contrat avec rapport.

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 9788** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 9788** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 10

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 MME DONEYAN SYLVIE MRS BLANCHARD XAVIER, NOWAK CHRISTOPHE, RETIERE HERVE, MUSQUET STEPHANE

La liste des membres du conseil syndical proposée pour la composition du conseil syndical est :MME DONEYAN SYLVIE MRS BLANCHARD XAVIER, NOWAK CHRISTOPHE, RETIERE HERVE, MUSQUET STEPHANE

L'assemblée générale désigne pour une durée de 18 mois comme membres du conseil syndical, conformément à la liste ci dessus, MME DONEYAN SYLVIE MRS BLANCHARD XAVIER, NOWAK CHRISTOPHE, RETIERE HERVE, MUSQUET STEPHANE

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

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 9788** tantièmes.
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 9788** tantièmes.
 Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 11

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 €.

Les copropriétaires votant par correspondance validerons le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 9788** tantièmes.
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 9788** tantièmes.
 Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 12

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

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 1000,00 €.

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

Les copropriétaires votant par correspondance validerons le montant qui sera choisi lors de l'assemblée générale en présentiel.

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** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 9788** tantièmes.
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 9788** tantièmes.
 Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 13

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** : **69** copropriétaire(s) totalisant **6236 / 9788** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **172 / 9788** tantièmes.

Se sont abstenus : LOLI MH (111), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 14

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

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

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 15

Autorisation à donner au syndic d'imputer sur le compte du ou des copropriétaire(s) responsable(s) de l'aggravation des charges

Conditions de majorité de l'Article 24.

Tout copropriétaire ou ses ayants droits, qui de son fait ou de sa négligence aggraverait les charges communes de la copropriété, supportera seul le montant correspondant aux aggravations de charge.

Vote(nt) **POUR** : **70** copropriétaire(s) totalisant **6347 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 16

Décision à prendre sur le principe de réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T.) avec Diagnostic Technique Global (D.T.G.) et Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 publiée le 24/08/2021 dite LOI CLIMAT RESILIENCE, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans (suivant la livraison des parties communes) auront l'obligation de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux dans les temps suivants :

D'ici le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux
D'ici le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux
D'ici le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE COLLECTIF et d'un DTG. En effet, sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le Diagnostic Technique Global (DTG) indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il va contenir :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre)
- 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 10 prochaines années

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (Classe A) à l'extrêmement peu performant (Classe G). Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi CLIMAT RESILIENCE, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 01/01/2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdit à la location, à partir du 01/01/2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 01/01/2034 ce seront les logements en E / F et G

A partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT aux notaires pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan, du moins le DPE contenu dans ce document, servira à la réalisation des DPE individuelles.

En cas de non réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département, etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis à vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrit dans ce PPT.

L'assemblée générale après avoir :

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

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **6025 / 6145** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 6145** tantièmes.

Ont voté contre : PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **263 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : CORMIER STEPHANE (104), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

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

Question n° 17

En cas de vote positif à la résolution précédente, choix de l'entreprise

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

DEVIS ACCEO 8208,00 €

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **6025 / 9788** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 9788** tantièmes.

Ont voté contre : PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **263 / 9788** tantièmes.

Se sont abstenus : CORMIER STEPHANE (104), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

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

Question n° 18

En cas de vote positif à la résolution 16, choix de l'entreprise

Conditions de majorité de l'Article 24.

DEVIS CABINET SIKOUTRIS 16200,00 €

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **256 / 6034** tantièmes. Ont voté pour : IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), LEPRINCE ALAIN (72), LOUSSALEZ - ARTETS CAROLE (70),

Vote(nt) **CONTRE** : **64** copropriétaire(s) totalisant **5778 / 6034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **374 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : CORMIER STEPHANE (104), LOLI MH (111), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

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

Question n° 19

Décision de principe à prendre pour changer le portail d'accès au garage inadapté et en panne très souvent avec des réparations à répétitions.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vote(nt) **POUR** : **67** copropriétaire(s) totalisant **6041 / 6275** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **234 / 6275** tantièmes.

Ont voté contre : MARINHEIRO ANTONIO (114), PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **133 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : JACOMELLI ARMELE (72), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 20

Choix de la STE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis FALCHETTO 8074,00 €

Prestataire en place actuellement

Vote(nt) **POUR** : **66** copropriétaire(s) totalisant **5900 / 6134** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **234 / 6134** tantièmes.

Ont voté contre : MARINHEIRO ANTONIO (114), PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **274 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : CORMIER STEPHANE (104), JACOMELLI ARMELE (72), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

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

Question n° 21

Choix de la STE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis OPEN 9570,00 € et contrat d'entretien

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **334 / 5962** tantièmes. Ont voté pour : GAULUPEAU JEAN LUC (78), IZZILLO JOSEPH et VERONIQUE (114), LEPRINCE ALAIN (72), LOUSSALEZ - ARTETS CAROLE (70),

Vote(nt) **CONTRE** : **62** copropriétaire(s) totalisant **5628 / 5962** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **446 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : CORMIER STEPHANE (104), JACOMELLI ARMELE (72), LOLI MH (111), ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61), VERCOUSTRE PHILIPPE (98),

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

Question n° 22

Modalités de financement des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable de suivi des travaux votés lors de cette assemblée générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en cours, l'assemblée générale passe au vote pour adopter les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevant à 2.5% TTC (avec un minimum de 180 € TTC) sur le montant HT des travaux votés à la résolution précédente.

Vote(nt) **POUR** : **68** copropriétaire(s) totalisant **6149 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **198 / 6347** tantièmes.

Ont voté contre : GAULUPEAU JEAN LUC (78), PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 23

Décision a prendre sur le financement des travaux votés lors de cette assemblée générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- L'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes de la clé de répartition choisi pour le vote des travaux

et après avoir délibéré

- autorise le syndic à passer commande des travaux à la totalité de remise des fonds.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : sur le fond ALUR

Vote(nt) **POUR** : **69** copropriétaire(s) totalisant **6227 / 6347** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **120 / 6347** tantièmes.

Ont voté contre : PAIS ANTONIO (120),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 6408** tantièmes.

Se sont abstenus : ROVETTO JEAN CLAUDE C/O ME GIRANDOLA DELPHIN (61),

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

Question n° 24

Point d'information

Résolution non soumise à un vote.

- Point sur les procédures.

- Les copropriétaires bailleurs devront s'assurer en propriétaire non occupant (PNO)
- La convention IRSI est applicable depuis le 01/06/2018 et a été modifiée le 01/07/2020, c'est une convention interassurances d'indemnisation et de recours des sinistres concernant les dégâts 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 concernées devront être tenus au courant et se chargeront 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

- Information la gestion des déchets et encombrants ainsi que sur la localisation des déchetteries.

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

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

- La fiche de renseignement à compléter et nous retourner.

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 notifient 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 18h52.

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 CHEMLA PHILIPPE

Les scrutateurs

M. et Mme DONEYAN PAUL
et SYLVIE née LEROUX

Le secrétaire

LE SYNDIC