

**Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 21/05/2024 à 14h00**  
pour la copropriété SDC AMIENS GARE  
située au AMIENS 80 BOULEVARD D'ALSACE LORRAINE 80000 AMIENS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Appart'City + Visioconférence** : <https://meet.google.com/fyy-acdb-yim?hs=122&authuser=0> au **80 Boulevard d'Alsace-Lorraine 80000 AMIENS** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Point d'information du Conseil Syndical** - Sans majorité
5. **Point d'information du syndic** - Sans majorité
6. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Renouvellement du mandat de syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
9. **Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (Art. 25)
12. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (Art. 25)
13. **Ratification par l'assemblée générale d'assigner l'assurance DO** - Majorité simple (Art. 24)
14. **Choix du prestataire pour la réalisation du DPE collectif** - Majorité simple (Art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Copropriétaires présents sur le premier vote** :Mme BERDUGO Magali (58), M. et Mme BRISSET Edouard (58), M. et Mme CAVELIER Laurent (54), M. et Mme CERES Adam et Patricia (123), M. et Mme DE OLIVEIRA Georges-Miguel (59), M. et Mme DELAIRE Olivier (114), Mme FRANCOIS Céline (56), M. et Mme FROISSART Remy (83), M. et Mme GRARD Emmanuel (116), M. et Mme LEROY Alain et Sophie (49), M. RAHER Xavier (57), SARL DAMAY BARBIER / DAMAY (117), Mme SEDILLOT Héléne (85), M. et Mme SERRA Jean-Claude (67), M. SIFFER Emilien (55), M. et Mme TERNON Jacques (68), M. et Mme TRESO François (82)  
**Soit 17 / 130 copropriétaires, représentant 1301 / 10000 tantièmes.**

**Copropriétaires représentés sur le premier vote** :M. et Mme BASSET Christian (54) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme BECOT Jean-Michel (51) [rep. M. et Mme TRESO François], Mme ou M. BENBRAHIM Zilassen BRESSON Emilie (57) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme BODET Daniel (50) [rep. M. et Mme TRESO François], Mme BONNET Bénédicte (65) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme BONTHONNOU Mickael (59) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme BROULAND Jean-Marie (59) [rep. M. et Mme TRESO François], Mme CLAEYS Catherine (59) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DANIEL Jean-Marc (58) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DECHILLY Richard (57) [rep. M. et Mme TRESO François], Mme DENEUX Françoise (47) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DEVIS Jérôme (87) [rep. M. et Mme TRESO François], Mme ou M. DEVUN Michel (56) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DIEP Gérard (64) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DOUCHY Dominique Sophie (60) [rep. M. et Mme TRESO François], M. et Mme DUC Jean-Pierre (56) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], Mme GARROT Mireille (57) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme GERARDIN Henri (66) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme HOYEZ Franck (82) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], Mme HÉMART INDIVISION (60) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme LE BIAVANT Mickael (64) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], Mme LE JEUNE Christine (59) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], Mme LECHEVALLIER Janine (59) [rep. M. et Mme SERRA

Jean-Claude], M. LECONTE Christophe (59) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme LESBEGUERIES Patrick (55) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. LETOURMY Eric (58) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme MANGOLD et COURTOIS Yann et Nathalie (57) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme MARMOEN Laurent (54) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. MAZZAFERRO Dominique (49) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. MELLIER Laurent (55) [rep. M. et Mme SERRA Jean-Claude], M. et Mme NORDIN Nicolas (67) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme PAPIN Thierry (65) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme PAUTRE Jean Marie (115) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme PIERSON Yvon (67) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme QUAGLIO Richard (47) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], Mme REY Marie Anne (55) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. ROCHAULT Mathieu (56) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme SAKO Ousmane et Rayana (55) [rep. Mme BERDUGO Magali], SAS A.G.D. / AMETEAU (90) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. SCHILTZ André (56) [rep. Mme BERDUGO Magali], M. SENECOT Ludovic (59) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. SUBERBIELLE Eric (64) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme TERRISSE Damien / ROYO Lidye (58) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], Mme VILLARS M-Annick (57) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme WEISSER Jean-Luc (111) [rep. Mme SEDILLOT Hélène], M. et Mme ZIMMERMANN Jean (57) [rep. Mme BERDUGO Magali]

Soit 46 / 130 copropriétaires, représentant 2852 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :** APPARTCITYMONTPELLIER (480), M. et Mme CLORY Christophe (58), M. et Mme CONSTANS P-Edouard . (60), M. DE FRANQUEVILLE Marc (58), M. DUFOUR François (69), M. et Mme FLAMAND Eric (65), Mme FOHANNO Corinne (54), M. et Mme GOBERT Jean-Pierre (166), M. et Mme GOURET Vincent et Anne-Laure (59), M. et Mme GRAS et KLEIN Valérie (58), M. et Mme JOURDAIN Gilles (48), M. et Mme KAUSS Jean-Claude (70), M. KESSLER Damien (89), M. et Mme LAUNOIS Jean-Pol et Christiane (87), M. et Mme MAYOT / DANCKAERT Antoine et Sophie (58), M. et Mme MORICE Patrick (57), M. et Mme NEHR Christophe (85), M. et Mme NGUYEN-CHASTANIER Ngoc Thi et Cécile (86), M. et Mme PARE Norbert (55), M. PAULUS Franck (55), Mme TEXIER Céline (54), M. VELLETT Gaetan (50), M. VIEIRA MOREIRA José (56), Mme VIGUIER SANTAMARINA Laure (54), M. et Mme VILLAINES Dominique (56)

Soit 25 / 130 copropriétaires, représentant 2087 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :** M. et Mme AMANS Jean Christophe & Alexandra (66), M. ARNOLD Jean-Louis (67), M. BAAZAA Jawad (54), Mme ou M. BANCE Anthony et LEVASSEUR Stéphanie (68), M. et Mme BANSARD BERTRAND / BERTHELEU C Bertrand (55), M. BOUDOUX Jean-Paul (56), M. BOURSIER Rodolphe (56), M. et Mme CEOLIN Jacques (57), M. CHAOUCH Abdelkader (54), M. CHARLIER Gregory (61), M. CHARNEAUX Michel (58), M. et Mme CISSE Abdoulaye (66), Mme CLUSEAU Dominique (58), M. et Mme COSTE Nicolas (55), Mme ou M. CRETIN Cédric (86), Mme DANIEL BERANGER Aurélie (55), Mme DE OLIVEIRA Gloria (48), Mme ou M. DE PRIL Alexandre et Kenza (55), M. et Mme ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick (61), M. et Mme ENSAULT Cédric (69), M. et Mme FARHOUD Radwan et Cécile (63), M. et Mme FISCHER Christophe (60), FONCIERE KERMEN (1216), M. et Mme GOURON Richard (58), M. et Mme HENNERON FABRICE ET Severine (65), M. HUMBLLOT Edouard (56), M. HUTOIS Guillaume (56), INDIVISION LEGUEN (47), M. et Mme LEROY / BRASSEUR Alexandre et Gaele (68), M. et Mme LISIK Sebastien (55), M. LOPEZ Pierre (60), M. et Mme MAGNIER Florent (59), M. MEUNIER Alexandre (56), M. et Mme MORLET Alain (57), M. NIESSEN Lucas (88), M. et Mme NOWAK Patrick (114), M. et Mme PETRELLUZZI Frédéric (58), M. et Mme SAISON Bruno (60), M. et Mme SOLTYSIAK PHILIPPE / HABERT GW (61), M. TAILLARDAS Jean-Claude (55), Mme ou M. VANDEVELDE Nicolas et Delphine (57), Mme ou M. VILLARD Laurent (86)

Soit 42 / 130 copropriétaires, représentant 3760 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 88 copropriétaires sur 130 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 6240 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

<b>1 Election du Président de séance</b>	<b>ELEC</b>
--	-------------

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

**Proposition :** M.TRESO François

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président de séance M.TRESO François.

*Il est procédé à un vote pour M. TRESO François*

<b>POUR</b>	63 / 63 cp 4153 / 4153 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 63 cp 0 / 4153 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

## 2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

**Arrivée** : CHARNEAUX (58)

Ainsi, 89 copropriétaires sur 130 vont participer au vote, soit 6298 tantièmes sur un total de 10000.

**Proposition** : M. CHARNEAUX Michel

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **M. CHARNEAUX Michel**.

*Il est procédé à un vote pour M. CHARNEAUX Michel*

POUR	64 / 64 cp 4211 / 4211 ta	CONTRE	0 / 64 cp 0 / 4211 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

## 3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVIsyndic** représenté par **Monsieur Valentin AUDION**.

*Il est procédé à un vote*

POUR	88 / 88 cp 6233 / 6233 ta	CONTRE	0 / 88 cp 0 / 6233 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 65 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------	---------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Votes défailants** : M. et Mme FLAMAND Eric (65)

## 4 Point d'information du Conseil Syndical

NON VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Sans majorité

Comme tous les ans le conseil syndical émet un rapport sur ses activités depuis la dernière assemblée générale (04 MAI 2023)

Pour rappel, le rôle du conseil syndical consiste à assister le syndic dans les missions qui lui sont dévolues: principalement la bonne gestion financière de la copropriété, veiller à l'entretien de celle-ci. Votre conseil syndical a rempli ce rôle toute l'année avec 2 visites de la résidence (04 mai et 18 décembre) et 1 visioconférence (24 novembre 2023) et a accompagné le syndic dans ses missions.

Notre dialogue avec le syndic s'est amélioré, dans un climat plus serein qu'auparavant, mais nous restons vigilants car des points sont toujours à améliorer.

Nous avons appris le départ de Mme Cidalia Piscot, qui était chargée d'assurer le relais entre le syndic et Appart'City. Nous ne savons pas encore qui assurera cette fonction à l'avenir, si ce poste est maintenu.

Suite aux divers défauts constatés lors de nos précédents visites et que les assurances DO ne voulaient pas couvrir, votre conseil syndical a opté pour un audit complémentaire à celui de l'Apave de 2021. Celui-ci a eu lieu les 05 et 06 juillet 2023. Le résultat de cet audit nous a amené à intenter une assignation envers Vinci et les autres intervenants dans la construction de cet immeuble. Cette assignation concerne le bardage extérieur, les problèmes de carrelage/faïences et les odeurs. Par ailleurs, cette assignation devra être ratifiée lors de cette AG.

VA FT MC

3 / 11

Lors de nos visites nous avons pu constater que dans l'ensemble la résidence est plutôt bien gérée quant à l'entretien général et que les travaux de remise en état suite aux diverses dégradations déclarés en dommage ouvrage sont clôturés pour certains et en cours de réalisation pour d'autres.

Comme vous le savez peut-être le cabinet médical Alliance Vision installé au rez de chaussée a fermé ses portes, et donc les locaux se retrouvent vides une fois de plus.

Vinci, suite à nos demandes via notre syndic, s'est enfin engagé à faire du nettoyage aux abords arrière du bâtiment. A suivre donc. Le conseil syndical poursuivra cette année encore sa mission en relation avec notre syndic pour la bonne tenue de votre résidence.

Un dernier point concernant la dématérialisation des envois de convocation et autres courriers ou document : Le conseil syndical insiste sur le fait que la dématérialisation revient moins cher à tous que les envois papiers (par les temps actuels où l'on parle tant d'économie) et regrette que peu de copropriétaire encore n'y adhère.

## 5 Point d'information du syndic

NON  
VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Sans majorité

### L'Extranet :

Pour vous connecter, il faut se rendre sur le site : [www.celavisyndic.fr](http://www.celavisyndic.fr) et rentrer vos identifiants que vous avez choisi lors de votre inscription. Pour les copropriétaires qui ne se sont pas encore inscrit, vous trouverez la procédure ci-dessous :

1. Cliquez sur *Inscrivez vous !* (en bas de la fenêtre)
2. Par mail (et non par code d'activation) renseigner le mail associé à votre lot
3. Confirmer votre mail une 2ème fois
4. Créez-vous un mot de passe (en respectant les caractères demandés)
5. Confirmer votre mot de passe
6. Cliquer sur S'enregistrer
7. Cliquer sur > Voir cet immeuble

### Vote par correspondance :

A partir de cette année, le formulaire de vote par correspondance ne sera plus transmis avec les convocations d'assemblée générale. Il est maintenant possible de voter de façon 100% dématérialisée depuis votre espace extranet dans l'onglet 'Assemblée générale'.

### La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de l'envoi)

Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet.

### Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

### Les débiteurs :

SOLTYSIAK : 878,99€ - Lettre d'avocat envoyée en avril 2023 - Dernier règlement reçu en juin 2023 de 576,63€ - En attente de confirmation de la mise en place d'un échéancier

CISSE : 536,63€ - MED envoyée le 5 février 2024

BAAZAA : 351,93€ : MED envoyée le 5 février 2024

Les coûts associés aux frais de relance seront imputés aux copropriétaires débiteurs.

\* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT

- Relance après mise en demeure : 60€ HT

\* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)

- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC

- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

#### Procédure en cours à l'encontre de l'assurance DO :

Suite aux multiples refus de la part de l'assurance DO et de sa prise en charge concernant les problèmes de chutes de plusieurs panneaux de bardages ainsi que des problèmes d'odeurs dans plusieurs appartements provenant des canalisations, le syndic, en accord avec le conseil syndical, a lancé une procédure d'assignation de l'assurance DO par le biais du cabinet d'avocats de Maître Hamet & Lorgeoux. L'assignation en référé a été signifiée aux parties adverses et enrôlée devant le tribunal judiciaire d'Amiens. La première audience a eu lieu le 22 novembre 2023 et a fait l'objet d'un renvoi pour une nouvelle audience le 10 janvier 2024. Les défendeurs souhaitaient ajouter à la cause les entreprises qui sont intervenues dans la construction de l'immeuble.

La procédure est toujours en cours à ce jour et a été retardée par les nombreuses mises en cause par les sociétés VINCI et son assureur. Deux plaidoiries pour jonction ont d'ores et déjà eu lieu et le juge a conclu à la jonction. Aujourd'hui, près d'une trentaine de sociétés sont mises en cause. Une audience de plaidoirie s'est tenue le 28 février. Notre conseil a pu plaider le dossier malgré l'envoi de nombreuses conclusions adverses à la dernière minute.

L'audience s'est bien déroulée et le cabinet Hamet & Lorgeoux a attendu la délibération du 13 mars qui a prononcé la décision d'entamer une expertise judiciaire qui sera diligentée par Monsieur Gilles Maslard. La somme de 6000€ a été réglée au tribunal judiciaire d'Amiens afin de lancer la procédure d'expertise judiciaire. Nous informerons le conseil syndical une fois que nous aurons la date de la première expertise.

La décision d'assigner l'assurance DO fera l'objet d'une ratification lors de cette assemblée générale.

## 6 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/01/2023** au **31/12/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **23 419.72 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-17h).

*Il est procédé à un vote*

POUR	87 / 87 cp 6178 / 6178 ta	CONTRE	0 / 87 cp 0 / 6178 ta	ABST.	2 cp 120 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus :** M. et Mme KAUSS Jean-Claude (70), M. VELLETT Gaetan (50)

## 7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (annexe 3) et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/01/2025** au **31/12/2025**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **29 836.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

POUR	88 / 89 cp 6242 / 6298 ta	CONTRE	1 / 89 cp 56 / 6298 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Ont voté contre : M. VIEIRA MOREIRA José (56)

## 8 Renouvellement du mandat de syndic

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVIsyndic** pour une durée de **13 Mois**.

Son mandat prend effet le **21/05/2024** pour se terminer le **30/06/2025**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **9 000.00 € TTC** (soit **7 500.00 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

*Il est procédé à un vote*

POUR	88 / 130 cp 6248 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 130 cp 50 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : M. VELLETT Gaetan (50)

## 9 Election des membres du Conseil Syndical

ELEC

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité absolue (Art. 25)

**Propositions** : BERDUGO Magali, RAHER Xavier, SEDILLOT Hélène, SERRA Jean-Claude, TRESO François

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- BERDUGO Magali
- RAHER Xavier
- SEDILLOT Hélène
- SERRA Jean-Claude
- TRESO François

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

**BERDUGO Magali, RAHER Xavier, SEDILLOT Hélène, SERRA Jean-Claude, TRESO François.**

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

*Il est procédé à un vote pour BERDUGO Magali*

POUR	89 / 130 cp 6298 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 130 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

*Il est procédé à un vote pour RAHER Xavier*

POUR	89 / 130 cp 6298 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 130 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

*Il est procédé à un vote pour SEDILLOT Hélène*

POUR	89 / 130 cp 6298 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 130 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

*Il est procédé à un vote pour SERRA Jean-Claude*

POUR	89 / 130 cp 6298 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 130 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

*Il est procédé à un vote pour TRESO François*

POUR	89 / 130 cp 6298 / 10000 ta	CONTRE	0 / 130 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 130 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

<b>10</b>	<b>Consultation du conseil syndical</b>				<b>VOTE</b>
-----------	---	--	--	--	-------------

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à **2 000€ TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

*Il est procédé à un vote*

POUR	86 / 130 cp 6129 / 10000 ta	CONTRE	2 / 130 cp 114 / 10000 ta	ABST.	1 / 130 cp 55 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	------------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

**Ont voté contre** : M. et Mme GRAS et KLEIN Valérie (58), M. VIEIRA MOREIRA José (56)

**Se sont abstenus** : M. PAULUS Franck (55)

**11 Mise en concurrence des contrats et marchés**

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **2 000,00 TTC**.

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée de 1 an.

*Il est procédé à un vote*

POUR	86 / 130 cp 6098 / 10000 ta	CONTRE	2 / 130 cp 114 / 10000 ta	ABST.	1 / 130 cp 86 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	------------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

**Ont voté contre** : M. et Mme GRAS et KLEIN Valérie (58), M. VIEIRA MOREIRA José (56)

**Se sont abstenus** : M. et Mme NGUYEN-CHASTANIER Ngoc Thi et Cécile (86)

**12 Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2**

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera 5% du budget annuel prévisionnel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé selon les modalités suivantes :

- Avec les appels de fonds de charges communes générales

*Il est procédé à un vote*

POUR	86 / 130 cp 6101 / 10000 ta	CONTRE	2 / 130 cp 110 / 10000 ta	ABST.	1 / 130 cp 87 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	------------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

**Ont voté contre** : Mme FOHANNO Corinne (54), M. VIEIRA MOREIRA José (56)

**Se sont abstenus** : M. et Mme LAUNOIS Jean-Pol et Christiane (87)

**13 Ratification par l'assemblée générale d'assigner l'assurance DO**

VOTE

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale ratifie la décision d'assigner l'assurance DO par le biais du cabinet d'avocats Hamet & Lorgeoux concernant les problèmes de chutes de panneaux du bardage de la façade ainsi que les problèmes d'odeurs dans les appartements pour un montant de 540,00€ TTC.

*Il est procédé à un vote*

POUR	88 / 89 cp 6242 / 6298 ta	CONTRE	1 / 89 cp 56 / 6298 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : M. VIEIRA MOREIRA José (56)

Clé répartition : 01-CHARGES COMMUNES GENERALES (532)

Majorité simple (Art. 24)

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 art 171 renforce les obligations relatives à la rénovation du patrimoine immobilier. Cette loi impose (obligatoire) la réalisation d'un DPE collectif pour tous les immeubles dont le dépôt du permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Le DPE collectif renseigne le syndicat des copropriétaires sur l'état du ou des bâtiments de la copropriété. Il permet d'évaluer la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique.

Ce document se constitue :

- D'une description de l'état initial de la copropriété : caractéristiques du bâtiment, des systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, éclairage, etc ;
- D'une indication des consommations du bâtiment, des dépenses annuelles d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre ;
- D'une étiquette énergie et d'une étiquette climat, de A (le meilleur à G (le moins bon) ;
- Des recommandations de travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations ci-dessus et conditions essentielles des devis suivants :

Examine et soumet au vote les propositions des entreprises :

- ENTREPRISE ACCEO pour un montant de 3 774,00€ TTC
- ENTREPRISE VERITAS pour un montant de 3 480€ TTC
- ENTREPRISE SOCOTEC pour un montant de 2 898€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOCOTEC pour un montant de 2 898€ TTC.

- précise que les frais , honoraires y afférents seront répartis selon les millièmes : Charges communes générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Date	Montant ou %
- 01/07/2024	- 100%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues sur le marché.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	<b>84 / 85 cp</b> <b>5996 / 6052 ta</b>	<b>CONTRE</b>	<b>1 / 85 cp</b> <b>56 / 6052 ta</b>	<b>ABST.</b>	<b>4 cp</b> <b>246 ta</b>
-------------	--	---------------	---	--------------	------------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : M. VIEIRA MOREIRA José (56)

**Se sont abstenus** : M. et Mme NGUYEN-CHASTANIER Ngoc Thi et Cécile (86), M. et Mme PARE Norbert (55), M. PAULUS Franck (55), M. VELLETT Gaetan (50)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 21/05/2024 à 15:09.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Appart'City + Visioconférence : <https://meet.google.com/fyy-acdb-yim?hs=122&authuser=0> au 80 Boulevard d'Alsace-Lorraine 80000 AMIENS.

**Président**

M. TRESO François

**Scrutateur**

M. CHARNEAUX Michel

**Secrétaire**

CELAVI SYNDIC

**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)**

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 syndicat.

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

Valentin AUDION

*Valentin AUDION*

Signé le 27/05/2024

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Francois TRESO

*Francois TRESO*

Signé le 24/05/2024

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Michel CHARNEAUX

*Michel CHARNEAUX*

Signé le 23/05/2024

✓ Signé et certifié par **yousign** 