

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE ESTUDY

66000 PERPIGNAN

Le **mercredi 24 janvier 2024** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE ET VOTE PAR CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

AUBRIET Rémi (92) - AVINEL Cédric (137) - AZALBERT Philippe (146) - BENAITEAU Jean-Pierre (90) - BIGOT-GUETROT Vincent (99) - BRIOT Didier (148) - BRUZY André (74) - BUCHY Gilles (92) - CARTHERY PREVOST PHILIPPE (90) - CHABIN-MIRANDE Chantal (73) - CHEVALIER Eric (73) - COMBES Chantal (156) - CYRILLE Constant (103) - DUBOIS Lionel (90) - FLAYOL ALINE (152) - FLOURIOT Véronique (152) - FOUCHE Denis (74) - GIROUSSE AGNES (80) représentant CAPRON Clélia (73), DE FILPO Marcello (73), DELIGNY MARYLINE (91), HUMBERT Rachel (101) - GOMANNE Stéphane (90) - GRISHA (160) - GUENON Mélanie (98) - GUERRIER Denis (80) - HEAULME MICHEL (74) - HEMY Jean-Christophe (90) - IMMO ST FRANCOIS/CO ODALYS M PAULET (160) - JEHL Jacky (77) - JOSSEAUX Jérôme (180) - LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90) - LAFFONT René (133) - MARTINOD Bernard (128) - MAZOYER Michel (74) - MERY Dominique (90) - MUCKENSTURM Christian et Pia (73) - PECQUEUR Jean-Philippe (80) - PEYRE Alain (90) - POULY Patrick (74) - PRADELS Christophe (122) - PRADELS Stéphanie (73) - ROBICHON-MAURY ALAIN (167) - SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90) - SOURDOT Jean-Marc (122) - SUZAN GERARD (73) - THIOT Jacques (158) - TONDUT Pierre (79) - TRAYSSAC Robert (90) - URSULET Camille (74) - VALLET Roger (135) représentant LEMARIEY Christophe (78), MARCHAND Jacques (74), PIVERT Carole (73) -

**sont présents ou représentés : 54 / 100 copropriétaires, totalisant
5508 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme ANCEL Catherine (96), Mr BEGON Philippe (78), M & Mme BERTHE Yvon (90), M & Mme BESNIER Olivier (74), M ou Mme BLOT PHILIPPE (77), M & Mme BONNEIL Christophe (264), M & Mme BONNET Cyril (74), Mr BRAU Richard (73), M & Mme BRAUX Dominique (90), Mr BUIRET Olivier (78), M ou Mme CAJELOT Emmanuel (99), M ou Mme CARRIERE PHILIPPE (90), Mr CHAIX Gérard (103), M & Mme CHEVALIER Jean-Bernard (73), Mr CHRISTOL Georges (73), Mrs CORBEX et JOUBERT Maxime et Romain (77), Mme COUAPEL Martine (80), M ou Mme DE BELMONT JEAN-CHARLES (230), Mr DUHAR Patrick (80), Mme DUPONT Isabelle (90), M & Mme ESCUTNAIRE Vincent (73), Mr FORGES Philippe (78), M & Mme FOUCHE Jean-Claude (96), Mme FOURNIER Sylvie (78), M ou Mme GUICHARD Ludovic (73), Mr HAJAER Christophe (78), Mr JOUGLET Maxence (97), M ou Mme KUNTZ Alain (148), Mlle LEHOT Roselyne (73), Mme LETRUD Ingrid (78), Mr MARTINENGHI Morgan (90), Mr MARX Franck (97), M ou Mme MEENS MAXIME (90), M ou Mme PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88), Mme PONSERO/GERBERT MICHELLE (158), Mme RAYSSIGUIE Mireille (78), Mlle ROBERT Céline (151), IND ROUCH/SEVIGNON Paul & Frédéric (90), Mlle ROURE Emmanuelle (90), M ou Mme ROURE Laurent (90), Mr ROUSSEL Guy (147), M ou Mme SPITZ Hugues (146), M ou Mme THOME Jacques (78), M ou Mme UHRYN BRUNO (90), M ou Mme WAUTIER Olivier (74), Mr WUYTS Edgard (74),

**sont absents ou non représentés : 46 / 100 copropriétaires, totalisant
4492 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - CANDIDATURE DE MONSIEUR LAFFONT RENÉ

Clé: Charges Générales
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : Monsieur LAFFONT René

En l'absence de Monsieur René LAFFONT, l'Assemblée Générale nomme en qualité de présidente de séance Madame Agnès GIROUSSE.

Votent **POUR** : **53** copropriétaires totalisant **5375 / 5375** tantièmes.
Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **133 / 5508** tantièmes.
S'est abstenu : LAFFONT René (133),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR - CANDIDATURE DE MONSIEUR VALLET ROGER

Clé: Charges Générales
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : Monsieur VALLET Roger

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 5508** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION

Clé: Charges Générales
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT GESTION représenté par Monsieur LUGON Matthieu

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 5508** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04
LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

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

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de **PERPIGNAN** **ou en visioconférence.**

Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/09/2022 AU 31/08/2023

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du **01/09/2022** au **31/08/2023** pour un montant total de **35 533,30 €** selon la répartition suivante :

- **35 533,30 €** pour les dépenses courantes non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)

- **0,00 €** pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT GESTION, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 5508** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du **01/09/2024** au **31/08/2025** pour un montant de :

- **40 415,00 €** pour l'ensemble des charges non récupérables de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre

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).

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant Odalys pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre des accords entre SGIT GESTION et ODALYS

Votent **POUR** : **49** copropriétaires totalisant **4983 / 4983** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **5** copropriétaires totalisant **525 / 5508** tantièmes.

Se sont abstenus : BUCHY Gilles (92), CHEVALIER Eric (73), CYRILLE Constant (103), GOMANNE Stéphane (90), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MONSIEUR VALLET ROGER**

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur VALLET Roger**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 08**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MADAME GIROUSSE AGNES**

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale désigne **Madame GIROUSSE Agnès**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent **POUR** : **53** copropriétaires totalisant **5418 / 10000** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **90 / 10000** tantièmes.

Sest abstenu : MERY Dominique (90),

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

Question n° 09**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - ELECTION D'UN NOUVEAU MEMBRE - CANDIDATURE EN SEANCE**

Clé: Charges Générales

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 note des candidatures en séance, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical :

- **Monsieur PECQUEUR Jean-Philippe** pour une durée de **1 an**

- **Monsieur BRIOT Didier** pour une durée de **1 an**

Votent **POUR** : **49** copropriétaires totalisant **4937 / 10000** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **5** copropriétaires totalisant **571 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHEVALIER Eric (73), JEHL Jacky (77), JOSSEAUX Jérôme (180), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), URSULET Camille (74),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

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.

Votent **POUR** : **49** copropriétaires totalisant **4937 / 4937** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **5** copropriétaires totalisant **571 / 5508** tantièmes.

Se sont abstenus : CHEVALIER Eric (73), JEHL Jacky (77), JOSSEAUX Jérôme (180), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), URSULET Camille (74),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale fixe à **1 500,00 € HT**, le montant à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour des marchés et contrats (hors budget).

Votent **POUR** : **54** copropriétaires totalisant **5508 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 10

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS POUR LEQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale fixe à **1 500,00 € HT**, le montant à partir duquel la mise en concurrence pour des marchés et contrats est obligatoire.

Votent **POUR** : **52** copropriétaires totalisant **5262 / 10000** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **156 / 10000** tantièmes.

A voté contre : COMBES Chantal (156),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **90 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90),

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

Question n° 11

FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER ENTRE DEUX ASSEMBLEES GENERALES

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale fixe à **8 000,00 € HT**, le montant que le Conseil Syndical peut être amené à engager sans avoir à convoquer d'Assemblée Générale.

Ce montant s'entend annuel et dans la limite de la trésorerie disponible.

Votent **POUR** : **45** copropriétaires totalisant **4546 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **289 / 10000** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **7** copropriétaires totalisant **673 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BUCHY Gilles (92), CHEVALIER Eric (73), CYRILLE Constant (103), DUBOIS Lionel (90), FLOURIOT Véronique (152), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

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.

Votent **POUR** : **45** copropriétaires totalisant **4546 / 4835** tantièmes.
Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **289 / 4835** tantièmes.
Ont voté contre : COMBES Chantal (156), LAFFONT René (133),
Votent **ABSTENTION** : **7** copropriétaires totalisant **673 / 5508** tantièmes.
Se sont abstenus : BUCHY Gilles (92), CHEVALIER Eric (73), CYRILLE Constant (103), DUBOIS Lionel (90), FLOURIOT Véronique (152), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE EN COURS

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic réalisera en séance un point d'information sur la procédure judiciaire en cours (lecture du point d'étape réalisé par Maitre GIL).

Le point d'étape sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Question n° 13 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE VOTE D'UNE RALLONGE BUDGETAIRE A HAUTEUR DE 27 000,00 € AFIN DE POURSUIVRE LA PROCEDURE JUDICIAIRE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'expert judiciaire Monsieur BASCOU nous a informé que les sommes consignées jusqu'à présent au titre de la procédure judiciaire s'avèrent insuffisantes afin de poursuivre les investigations.

Pour rappel, le budget initial de 12 000,00 € a été voté lors de l'Assemblée Générale du 27/01/2021 (résolution 10).

Le coût total de la procédure a été estimé à 39 000,00 €.

Afin de poursuivre la procédure, il est impératif de procéder à un financement complémentaire à hauteur de 27 000,00 €.

Si cette rallonge budgétaire est refusée par les copropriétaires, une Assemblée Générale supplémentaire devra être envisagée afin de porter à l'ordre du jour l'abandon de la procédure.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- **Décide de procéder à la constitution d'une enveloppe complémentaire** à hauteur de 27 000,00 € afin de poursuivre la procédure judiciaire en cours.

- **Prend acte que les frais et honoraires liés à cette procédure seront répartis selon les tantièmes généraux**

- Afin de financer les travaux, autorise le syndic à :

- procéder à un appel de fonds à hauteur de 27 000,00 € en date du 01/02/2024

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les différentes consignations exigées par la procédure

Votent **POUR** : **40** copropriétaires totalisant **4031 / 4410** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **3** copropriétaires totalisant **379 / 4410** tantièmes.

Ont voté contre : COMBES Chantal (156), DUBOIS Lionel (90), LAFFONT René (133),

Votent **ABSTENTION** : **11** copropriétaires totalisant **1098 / 5508** tantièmes.

Se sont abstenus : AUBRIET Rémi (92), BENAITEAU Jean-Pierre (90), BIGOT-GUETROT Vincent (99), BUCHY Gilles (92), FLAYOL ALINE (152), GOMANNE Stéphane (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90), TONDUT Pierre (79), URSULET Camille (74),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

-**Economique** : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.

-**Pratique** : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.

-**Fiable et Rapide** : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.

-**Archivage** : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.

-**Gratuite** : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, **SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT**, en complétant le document joint (Annexe 6 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse **camarda.r@sgitgestion.com**

Question n° 14

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site www.sgitgestion.com - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion)

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

Question n° 15

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Tour d'horizon des points intéressant les copropriétaires

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.
4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins 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 du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.
5. Article 42-Version en vigueur depuis le 01 juin 2020 (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.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 15h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

Les scrutateurs

Le secrétaire

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

 **Matthieu LUGON**
Signé électroniquement
le 29/01/2024 à 16h07 UTC

 **Roger VALLET**
Signé électroniquement
le 30/01/2024 à 10h32 UTC

 **AGNES GIROUSSE**
Signé électroniquement
le 30/01/2024 à 11h08 UTC



**SOCIETES CIVILES
PROFESSIONNELLES
D'AVOCATS**

**SCP DONNEVE - GIL
AVOCATS ASSOCIÉS**

Sylvain DONNEVE
DESS Droit des Affaires
Internationales
s.donneve@legipole.fr

Fiona GIL
Master 2 Droit Pénal
f.gil@legipole.fr

AVOCATS

Guillem COLOMER
Master 1 Droit Privé
g.colomer@legipole.fr

Elise REIX
Master 2 Justice, Procès et
Procédures
e.reix@legipole.fr



**SELARL SIMON DELONCA
BROS
AVOCATS ASSOCIES**

Eric DELONCA
DESS Commerce Extérieur
e.delonca@legipole.fr

Sébastien BROS
DESS Droit des Affaires
DJCE
DEA Contrats d'Affaires
CES Droit des Sociétés
s.bros@legipole.fr

**AVOCAT HONORAIRE
Jean-Pierre SIMON**



Virginie MARTEILL
Maîtrise en Droit des Affaires
v.marteill@legipole.fr



Philippe BLAIN
Membre de l'Institut des Avocats
Conseils Fiscaux
p.blain@legipole.fr



Olivier VIENNE
DEA Droit des Affaires
olivier.vienne@legipole.fr



Stéphanie QUILS
Master 2 Contentieux européens
s.quils@legipole.fr

SITE INTERNET
www.avocats-legipole.fr

SAS SGIT GESTION
Les Pléiades I
Batiment C
860, Rue René Descartes
13799 AIX EN PROVENCE
CEDEX 3

Envoi par mail :
lugon.m@sgitgestion.com

Perpignan, le 15 janvier 2024

Nos réf. : 2020209 FG/FG
VALLET ET AUTRES / SGIT GESTION

Monsieur le Syndic,

Je reviens vers vous pour vous faire part de l'avancement de la mesure d'expertise judiciaire confiée à Monsieur BASCOU, laquelle est toujours en cours.

Je vais, si vous le voulez bien, distinguer deux séries de désordres :

- Ceux déjà mentionnés dans notre assignation en référé,
- De celui touchant le système de chaufferie et qui a fait l'objet d'une extension de mission.

➤ **En ce qui concerne les désordres initialement allégués dans notre assignation :**

Il y en a 14. Pour mémoire, il s'agit de :

- 1 : Dégradation et cloquage sur revêtement de façade
- 2 : Entrées d'eau dans le local à vélo et parties communes du rez-de-chaussée
- 3 : Infiltrations d'eau dans le local fitness du rez-de-chaussée
- 4 : Défaut d'étanchéité de menuiseries donnant accès aux terrasses des étages
- 5 : Absence de ventilation dans le local d'entretien, le local laverie et cuisine commune

SOCIETE D'AVOCATS MEMBRE D'UNE ASSOCIATION D'AVOCATS A RESPONSABILITE
PROFESSIONNELLE INDIVIDUELLE

Immeuble Legipole - Tecnosud - 80, Rue James Watt - 66100 Perpignan
Tel. : 33 (0)4 68 35 00 97 - Email : assistantes@legipole.fr



- 6 : Défaut de drainage du mur de soutènement et dégradation de ce dernier
- 7 : Défaut de pente d'évacuation des éviers, en parties privatives,
- 8 : Dégradations et non-conformités de pose du revêtement de douche, dans les parties privatives, au niveau des salles de bain
- 9 : Distances de sécurité entre les prises et les points d'eau des éviers de cuisine non-respectées.
- 10 : Défaut de réalisation, avec absence de joints à la pompe, au niveau des solins de la toiture terrasse
- 11 : Dégradation de l'étanchéité de l'édicule contenant le local chaufferie
- 12 : Dégât des eaux, dans le local édicule,
- 13 : Infiltrations d'eau par la porte d'accès à l'édicule contenant la chaufferie et désordre sur étanchéité du toit-terrasse.
- 14 : Présence de fourreaux multiples en toiture présentant des dégradations importantes, laissant à nu les câbles d'alimentation.

Pour les **désordres 10, 11 et 14**, il a été constaté lors de la réunion du 21 novembre 2023, que les travaux réparatoires avaient été effectués depuis l'intervention de monsieur REISER en phase amiable.

Le **désordre n°7** a également été écarté, l'expert n'ayant pas constaté de dommages relatifs aux siphons des éviers.

En revanche, lors des réunions d'expertise des 5 et 19 décembre 2023, la matérialité des **désordres n°2, 3 et 8** a été constatée.

Autrement dit, il y a bien des infiltrations dans le local à vélo, dans la salle de fitness et des malfaçons affectant les douches des appartements privés.

Le **désordre n°1** (dégradation de la façade) a été constaté dès les premières réunions d'expertise et il semblerait, selon les constatations de Monsieur REISER, que ce désordre se soit aggravé et que des coulées de rouille soient visibles, ce qui pourrait révéler un désordre structurel important.



L'absence de ventilation dans les salles humides (**désordre n°5**) n'a été que partiellement constatée et de mémoire, uniquement dans la laverie.

Les désordres affectant le mur de soutènement avaient d'ores et déjà été constatés lors de la première réunion et l'expert n'a pas encore réalisé d'investigations techniques.

Enfin, concernant la distance de sécurité entre les prises et le point d'eau des appartements, l'expert ne s'est pas encore prononcé même s'il a semblé dire qu'il n'y avait pas nécessairement de non-conformité.

➤ **En ce qui concerne l'extension de mission : désordre n°15 affectant la chaufferie**

Il n'y a pas vraiment de doutes sur la matérialité de ce désordre dans la mesure où il a été constaté lors des réunions d'expertise et confirmé par l'assurance de dommages-ouvrage.

Cela étant dit, le rapport de la dommages-ouvrage ne peut pas suffire à l'expert judiciaire, ce dernier devant procéder lui-même aux investigations techniques nécessaires.

L'expert a prévu de procéder à des investigations sur ce point par l'intermédiaire de la Société CEGELEC dont le devis vous a déjà été adressé.

Je vous précise sur ce point que l'expert m'a informé, à titre officieux, que l'entreprise qui a réalisé le chiffrage des travaux pour le rapport de la dommages-ouvrage était sur le point de fermer, ce qui nous permet de douter du chiffrage puisque la société savait pertinemment qu'elle ne réaliserait pas les travaux (elle a donc pu les sous-évaluer).

Tout ceci pour vous dire qu'il était judicieux de confier ce désordre à l'expert judiciaire afin, a minima, de vérifier le chiffrage de l'assurance.



➤ **Sur la suite de la mesure :**

Il est prévu que l'expert achève ses investigations sur la façade et la chaufferie.

Il s'agit à mon sens des désordres les plus importants.

L'expert a évalué le coût total de la mesure d'expertise à la somme de **34.151,00€HT, soit 40.982,00€TTC.**

Vous avez d'ores et déjà réglé la somme totale de **11.830,40€TTC.**

Il faudra prévoir une consignation complémentaire de **29.151,60€.**

Cette somme est assez importante mais si le Syndicat souhaite obtenir la réparation de tous les désordres affectant la résidence, il n'a pas vraiment le choix.

En effet, en pratique, les juridictions n'accordent pas d'indemnisation y compris pour des travaux de reprise de désordres, en l'absence d'un rapport d'expertise judiciaire.

Le rapport de Monsieur BASCOU est dès lors indispensable si le Syndicat souhaite que la résidence soit intégralement réparée.

Pour obtenir le rapport de l'expert, il faut mener l'expertise à son terme.

D'autant que les deux désordres restant à examiner me paraissent les plus importants et les plus dangereux.

Si le système de chaufferie cède, les conséquences sur le bien seraient extrêmement dommageables tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

En outre, la dégradation de la façade et l'apparition de coulées de rouille peut laisser penser que la dégradation de la façade ne proviendrait pas uniquement de l'enduit...



Ce désordre pourrait nécessiter des travaux bien plus importants que la seule reprise de l'enduit de façade.

Je me permets de vous rappeler que chaque co-proprétaire a régularisé un contrat de bail commercial avec ODALYS, de sorte qu'il est tenu de délivrer à son locataire (ODALYS) un local (appartement) en état d'être loué.

Il ne faudrait pas que la résidence devienne à long terme inexploitable compte tenu de son état et qu'il soit trop tard pour ensuite rechercher la responsabilité des entreprises puisque dans ce cas, le coût des travaux devra être assumé par les copropriétaires pour les parties privatives et par le Syndicat s'agissant des parties communes.

Comme évoqué, dans la mesure où l'assurance dommages-ouvrage a reconnu la mobilisation de sa garantie en ce qui concerne la chaufferie, j'envisageais de demander au juge chargé du contrôle des expertises de mettre à la charge de la DO le coût des investigations concernant ce désordre.

Cela étant dit, une telle demande, dont je ne suis pas certaine qu'elle aboutisse, fera perdre à nouveau plusieurs mois puisqu'il faudrait attendre la décision du juge chargé du contrôle des expertises et ne concernerait en réalité que la somme **de 2.184,00TTC.**

Je vous invite à me faire part de votre position sur ce point.

Enfin, je me permets de vous rappeler que ces frais avancés par le Syndicat, seront *in fine* remboursés par les différentes entreprises responsables des désordres.

Je demeure à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, en l'expression de mes sentiments dévoués.



LEGIPOLE CONSEIL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fiona Gil', written over a horizontal line.

Me Fiona GIL