

Résidence Le Carré d'Or  
131, Impasse du Mandement  
01280 PREVESSIN MOENS  
N° immatriculation : AB2-045-458

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 JUIN 2023

Le jeudi vingt-deux juin deux mille vingt-trois à onze heures,

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à PREVESSIN MOENS (01280), 131, Impasse du Mandement, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux de la résidence le Carré d'Or au 131, Impasse du Mandement 01280 PREVESSIN MOENS sur convocation qui leur avait été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés et votant par correspondance sont porteurs de 8 073 / 9 732 Tantièmes.

N'ayant pas exprimé leurs votes pour toutes les résolutions, sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

BELLEKENS	70
BOGUTA	42
BOURGEOIS	42
CEKIMMO	42
DE JONGHE	68
Descamps	115
Epadim	119
GROS	115
GUILLAMIN	68
GUYONDET	42
LATHION	42
LOTZ	68
Martin	116
MOREAU	73
NIVELLE	60
PILLAUD TIRARD	42
PLAZAS	42
REBIERE	42
ROUCHIE	68
ROY	126
Schwimmer	116
Sté Familiale Immobilière Borg	73
VAXELAIRE	68

Représentant 1 659 / 9 732 millièmes.

Le syndic constate que seulement 6 copropriétaires sont présents alors qu'il a été demandé d'organiser l'assemblée générale sur la résidence

**1. Désignation du président Art. 24 Majorité simple**

Est élu au poste de Président de l'Assemblée Générale, Monsieur SOLZE

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 8 073 / 8 073 tantièmes de copropriété générale votent pour
- / 8 073 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
- / 8 073 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

**2. Election du secrétaire de séance Art. 24 Majorité simple**

Est élue au poste de Secrétaire de l'Assemblée Générale, Monsieur de Thoisy, représentant le Syndic SAS CLB Gestion.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 8 073 / 8 073 tantièmes de copropriété générale votent pour
- / 8 073 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
- / 8 073 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

GT PS

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.  
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

3. **Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022**
4. **Quitus au syndic**
5. **Election d'un conseil syndical Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**
6. **Mise en concurrence du contrat de syndic**
7. **Travaux sur le réseau de distribution de l'eau**
  - 7.1 Validation des travaux)
  - 7.2 Choix de l'entreprise
  - 7.3 Modalités de financement
8. **Révision du budget prévisionnel 2023 – Modalités des appels**
9. **Approbation du budget prévisionnel 2024 – Modalités des appels**
10. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2023**
11. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur B1 en 2023**
12. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur B2 en 2023**
13. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur C1 en 2023**
14. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur C2 en 2023**
15. **Information sur le projet de plan pluriannuel de travaux et le diagnostic de performance énergétique**
16. **Questions diverses.**

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

3. **Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2022** Art. 24 Majorité simple

L'Assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2022, d'un montant de 271 172.03 €, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

Mmes et M Bracq, Cécilaure, Charue, Dumet/Pessiot, Garnier, Guichard, Munier, Rousseau Schirmer D, votant par correspondance, représentant 563 tantièmes, n'ont pas exprimé leur intention de vote pour cette résolution et sont donc considérés comme absents.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 022	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale votent pour		
110	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
	REBIFFE	Lucien	68
	SERAIN - PELISSIER		42
378	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale votent contre		
	BECHET	Christian	116
	FORNARO	Joseph	68
	GAGLIARDO	Jean-François	42
	GIROUD	Bernard	42
	GRILL	Jean-Marie	42
	VAN QUYNH-GUAN	Jian	68

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

4. **Quitus au syndic** Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.

Mmes et M Bracq, Cécilaure, Charue, Dumet/Pessiot, Garnier, Guichard, Munier, Rousseau Schirmer D, votant par correspondance, représentant 563 tantièmes, n'ont pas exprimé leur intention de vote pour cette résolution et sont donc considérés comme absents.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

6 954	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale votent pour		
178	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
	JOAN	Yves	68
	REBIFFE	Lucien	68
	SERAIN - PELISSIER		42
378	/ 7 510 tantièmes de copropriété générale votent contre		

GT PS

BECHET	Christian	116
FORNARO	Joseph	68
GAGLIARDO	Jean-François	42
GIROUD	Bernard	42
GRILL	Jean-Marie	42
VAN QUYNH-GUAN	Jian	68

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

##### 5. Election d'un conseil syndical

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical

Madame THELU s'est portée candidate au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

8 005 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

68 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre (FORNARO 68)

Madame THELU est élue membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

Monsieur RICHAUD s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

8 073 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre

Monsieur RICHAUD est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

Monsieur GRANDJEAN s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

8 005 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

68 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre (FORNARO 68)

Monsieur GRANDJEAN est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

Monsieur SANCHEZ Pascal s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

8 073 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre

Monsieur SANCHEZ est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

Monsieur GAZEAU s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

8 005 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour

0 / 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

68 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre (FORNARO 68)

Monsieur GAZEAU est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an

##### 6. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale fixe à 5000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

6 282	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour		
110	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
	Cecilaure		68
	THELU	Jacques	42
1 681	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre		
	BECHET	Christian	116
	BRACQ	Philippe	68
	Charue	Sylvain	123
	CHEVRIEUX	Gilles	68
	DOMAINE DU BAJOLET		287
	Dumet/Pessiot	Alain	42

GT PS

	Joseph	68
FORNARO	Jean-François	42
GAGLIARDO	Guillaume	42
GARNIER	Bernard	42
GIROUD	Jean-Marie	42
GRILL	Vincent	68
GUICHARD	Cédric	42
Munier	Eliane	68
PALY SANCHEZ	Lucien	68
REBIFFE	Michel	68
ROUSSEAU	Pascal	116
SANCHEZ	Pascal	117
SANCHEZ	Dominique	42
Schirmer	Françoise	42
Schirmer		42
SERAIN - PELISSIER		42
VAN QUYNH-GUAN	Jian	68

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

Mmes et M BRACQ, CHARUE, CHEVRIEUX, DOMAINE DU BAJOLET, FORNARO, GAGLIARDO, GIROUD, GARNIER, Munier, Serain, Schirmer F) proposent que le seuil soit abaissé à 2500€.

Le syndic précise que la réactivité de gestion suppose un seuil pas trop contraignant aux fins d'interventions rapides, notamment en raison du contexte inhérent aux fuites de ces deux dernières années.

**7. Mise en concurrence du contrat de syndic Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**

Connaissance prise des dispositions de la loi du 6 août 2015, l'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic, en 2024.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 895 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour  
42 / 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (Schirmer Françoise 42)  
136 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cecilaure 68  
JOAN Yves 68

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

**8. Travaux sur le réseau de distribution de l'eau**

En 2022, d'importantes fuites d'eau sur le réseau enterré ont été détectées. Des recherches de fuites et réparations onéreuses ont été effectuées aux frais de l'exploitant. Pour rappel, la résidence est composée de huit bâtiments répartis sur un grand terrain. Le réseau d'eau froide enterré est assez complexe avec un grand nombre de dérivations et plusieurs vannes intermédiaires. L'eau pour chaque bâtiment est distribuée via des nourrices puis des piquages vers chaque logement. Il s'avère que les nourrices sont fortement corrodées. Les vannes, manchons et clapets doivent également être remplacés.

Ces travaux importants de rénovation du réseau d'adduction d'eau sont indispensables afin de garantir l'alimentation en eau potable de la résidence

**a. Validation des travaux**

Connaissance prise des devis joints à la convocation, l'assemblée générale valide les travaux de remplacement du réseau de distribution d'eau.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 864 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour  
141 / 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

Cecilaure 68  
Jouve Mousnier 73

68 / 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre (PALY SANCHEZ 68)

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

**b. Choix de l'entreprise**

L'assemblée générale valide le devis de la société Ainpact Energy pour un montant de 6 676,95 € HT.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical aux fins de valider des travaux supplémentaires, qui pourraient s'avérer nécessaire pour un montant maximum de 2 000 euros HT.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

6 477	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour		
141	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
	Cecilaure	68	
	Jouve Mousnier	73	
1455	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre		
	BRACQ	Philippe	68
	Charue	Sylvain	123
	CHEVRIEUX	Gilles	68
	DOMAINE DU BAJOLET		287
	Dumet/Pessiot	Alain	42
	FORNARO	Joseph	68
	GAGLIARDO	Jean-François	42
	GARNIER	Guillaume	42
	GIROUD	Bernard	42
	GUICHARD	Vincent	68
	Munier	Cédric	42
	PALY SANCHEZ	Eliane	68
	REBIFFE	Lucien	68
	ROUSSEAU	Michel	68
	SANCHEZ	Pascal	116
	SANCHEZ	Pascal	117
	Schirmer	Dominique	42
	Schirmer	Françoise	42
	SERAIN - PELISSIER		42

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

**c. Modalités de financement**

S'agissant de travaux structurels, lesquels s'ils n'étaient pas effectués rendraient la résidence impropre à sa destination, ils seront financés, pour un montant maximum de 6 676,95€ HT, au moyen du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 932	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour		
141	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
	Cecilaure	68	
	Jouve Mousnier	73	
	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre		

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

**9. Révision du budget prévisionnel 2023- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple**

L'assemblée générale approuve la révision du budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La part de charges supportée par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

8 005	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale votent pour		
68	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (Cécilaure 68)		
	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale votent contre		

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

**10. Approbation du budget prévisionnel 2024- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La part de charges supportée par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 616	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale votent pour	
457	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent	
	Cecilaure	68
	DOMAINE DU BAJOLET	287
	Richaud Myriam	60
	THELU Jacques	42
	/ 8 073 tantièmes de copropriété générale votent contre	

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

**11. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2023 Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**

Au titre de la Clef Générale, la cotisation versée sera de 0,6 euros par tantième et elle sera appelée par quart à chacun des copropriétaires, et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Générale, arrêté au 31 décembre 2022, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

7 932	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent pour
141	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
	Cecilaure 68
	Jouve - Mousnier 73
	/ 9 732 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

**12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur B1 en 2023 Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseurs B1, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques sera de 1,9 euros par tantième. Elle sera appelée par quart auprès des propriétaires concernés et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Ascenseur B1, arrêté au 31 décembre 2022, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

815	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent pour
60	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (Cécilaure 60)
	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

**13. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur B2 en 2023 Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseurs B2, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques sera de 1,9 euros par tantième. Elle sera appelée par quart auprès des propriétaires concernés et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Ascenseur B2, arrêté au 31 décembre 2022, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

877	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires concernés.

**14. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur C1 en 2022**

*Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)*

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseurs C1, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques sera de 1,9 euros par tantième. Elle sera appelée par quart auprès des propriétaires concernés et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

750	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent pour	
120	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent	
	Grandjean William	60
	Jouve Mousnier Olivier & Anne-	60
	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent contre	

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires concernés.

**15. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur C2 en 2022**

*Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)*

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseurs C2, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques sera de 1,9 euros par tantième. Elle sera appelée par quart auprès des propriétaires concernés et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Ascenseur C2 arrêté au 31 décembre 2022, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

587	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent pour
109	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (Dubuisson 109)
	/ 1 000 tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires concernés.

**16. Information sur le projet de plan pluriannuel de travaux et le diagnostic de performance énergétique**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » impose la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes ; ce projet sera donc réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra :

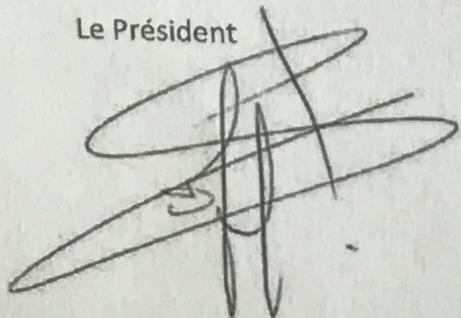
- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- une estimation du niveau de performance énergétique,
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La résidence le CARRE d'OR sera concernée en 2024 par cette obligation.

**17. Questions diverses. Sans vote**

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 12h53.

Le Président



Le Secrétaire

