

**Procès Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 01/06/2023**

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Résidence Canta Galet** 515 Rue Saint Pierre, Quartier Saint Jean du Désert 13012, MARSEILLE se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

**Ordre du jour**

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 9- Résolution informative : points sur les sinistres en cours - Pas de vote
- 10- Résolution informative : points sur les procédures en cours - pas de vote
- 11- Décision à prendre de ratifier les travaux d'installation de détecteurs pour l'éclairage des coursives du bâtiment A (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue)
- 12- Décision à prendre de ratifier les travaux d'installation de détecteurs pour l'éclairage des coursives du bâtiment A (cf. devis en PJ) \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 13- Décision à prendre de "souscrire à 'un contrat d'abonnement au WIFI collectif" proposé par la Sté PIERREVAL aux copropriétaires du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple)
- 14- A la demande de M. GUBIAN, décision de procéder à l'achat de boîtes aux lettres individuelles par la pose d'une batterie de 16 boîtes aux lettres pour le bâtiment A - Article 25 (Majorité absolue)
- 15- A la demande de M. GUBIAN, décision de procéder à l'achat de boîtes aux lettres individuelles par la pose d'une batterie de 16 boîtes aux lettres pour le bâtiment A \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 16- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Article 25 (Majorité absolue)
- 17- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 18- Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, en Présentiel, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

<b>Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :</b>	115 copropriétaires représentant 5156.0 / 10000.0 ièmes
<b>Etaient ABSENTS :</b>	67 copropriétaires représentant 4844.0 / 10000.0 ièmes

**Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance :** Philippe Guyomard (36), Gérard Maurin (36), Jean Jacques De La Torre (36), Anthony Deygas (32), Frederic Larivaille (32), Lmp Claude (62), Gilbert Steiner (32), Sandy Epiphane (35), Pica (62), Alexandre Bouquin (32), Dominique Icard (31), Yves Maxime Kouadio (31), Dominique Peretti (34), Christian Arnaud (33), Laurent Oughdentz (34), Michel Pramayon (33), Laurent Et Christine Blanc (29), Atlas (36), Patrick Cochard (31), Floriane Jourdain (33), José Ferreira (33), Simon Et Christelle Cayoun Bec (31), Rebord (31), Serge Quittet (35), Valma (33), Didier Moreau (32), Roxane Taniou (31), Snrj (120), Jean Jacques Longuet (72), Bertrand Leclercq (103), Olivier Bue Beauvois (31), Serge Jacquet (37), Olivier Luisetti Et Romera (77), Busch Jonathan Geval (67), Timothée Murillo De Cal (37), Mydael (78), Davito (36), Claude Becker (73), Serge Hydulphe (36), Frederic Souque (36), David Ridings (36), Les Tamaris (289), Virginie Depledt (32), Robin Houard Massabuau (94), Copropriétaire Clinique Orpea (1747), Francesco Sergente (75), Elvire Genet (38), Christian Brochot (37), Richard Levy (36), Simon Tamisier (72), Remy Combe (37), Laurent Ney (37), Delafosse (30), Patrick Garcia (32), Samuylo / Lecroart (36), Jean Francois Poupard (37), Triolo (38), Anthony Degrange (37), Jean Yves Milhaud (37), Jeanine Despinoy (72), Jean Luc Lauze (37), Margontier (36), Philippe Jouve (37), Lahcen Khoubbaz Harl (37), Serge Degeilh (37), 47 Em (30), Karine Carole Souday (32)

**La séance a débuté le 01 juin 2023 à 16:18:15 (GMT+01:00) Paris**

### 1- Election de la présidence de séance- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de M LAMBOLEY ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,48%	4743.0 / 5020.0	105 / 111
Contre	1,25%	63.0 / 5020.0	1 / 111
Abstention	4,26%	214.0 / 5020.0	5 / 111

Se sont exprimés : 111 / 111

Se sont opposés à la décision : Frederic Leclercq (63)

Se sont abstenus : Cohen Et Kemoun (36),Lefevre Meubles Professionnel (74),Laurent Et Rachel Crapon (32),Alexandre Posalski (36),Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Alexandre Posalski (36),Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :

La candidature de Mme BROCCQ en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Regis Chanaron (36)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,93%	4779.0 / 5088.0	106 / 113
Contre	1,87%	95.0 / 5088.0	2 / 113
Abstention	4,21%	214.0 / 5088.0	5 / 113

Se sont exprimés : 113 / 113

Se sont opposés à la décision : Frederic Leclercq (63),Antoine Gaillard Kdouh (32)

Se sont abstenus : Cohen Et Kemoun (36),Lefevre Meubles Professionnel (74),Laurent Et Rachel Crapon (32),Alexandre Posalski (36),Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Alexandre Posalski (36),Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 3- Election au poste de secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Gilles Goux Ba Immo

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,11%	4715.0 / 5119.0	105 / 114
Contre	2,46%	126.0 / 5119.0	3 / 114
Abstention	5,43%	278.0 / 5119.0	6 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont opposés à la décision : Frederic Leclercq (63),Ba Immo (31),Antoine Gaillard Kdouh (32)

Se sont abstenus : Cohen Et Kemoun (36), Lefevre Meubles Professionnel (74), Yves Mermilliod (64), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Yves Mermilliod (64), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### **4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple)**

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 302 455,31 € dont 297 338,04 € au titre des opérations courantes et de 5 117,27 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2022 sont mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,60%	4638.0 / 5119.0	104 / 114
Contre	0,00%	0.0 / 5119.0	0 / 114
Abstention	9,40%	481.0 / 5119.0	10 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont abstenus : Piette (38), Dieste Et Aycard (44), Fama (96), Arnaud Maillard (98), Gerard Lopez (33), Maryse Cezilly (32), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Marthe Sauvan (36), Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Marthe Sauvan (36), Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### **5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 321 933,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,75%	4748.0 / 5119.0	105 / 114
Contre	0,86%	44.0 / 5119.0	1 / 114
Abstention	6,39%	327.0 / 5119.0	8 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont opposés à la décision : Dieste Et Aycard (44)

Se sont abstenus : Piette (38), Fama (96), Antropos (29), Cyrille Bernard (29), Ba Immo (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Cyrille Bernard (29), Ba Immo (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

## 6- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux- Article 25(Majorité absolue)

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	47,58%	4758.0 / 10000.0	106 / 114
Contre	0,96%	96.0 / 10000.0	1 / 114
Abstention	2,65%	265.0 / 10000.0	7 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont abstenus : Piette (38), Frederic Leclercq (63), Antropos (29), Ba Immo (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Ba Immo (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Gilberte Leon (36)

### Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

## 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,48%	4785.0 / 5119.0	105 / 114
Contre	0,00%	0.0 / 5119.0	0 / 114
Abstention	6,52%	334.0 / 5119.0	9 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont abstenus : Piette (38), Frederic Leclercq (63), Antropos (29), Ba Immo (31), Frederic Marin (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Marthe Sauvan (36), Gilberte Leon (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Ba Immo (31), Frederic Marin (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Marthe Sauvan (36), Gilberte Leon (36)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**8- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) / Fonds de Travaux / DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote**

1 - *Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):*

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur:

- le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ; (au jour de la présente convocation, le syndic reste dans l'attente de précisions et de décrets d'application permettant d'exécuter ces dispositions).
- le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic. Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- 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 (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - *Fonds de Travaux :*

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndic des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du 1 de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndic des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - *Diagnostic de Performance Energétique (DPE):*



L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

L'Assemblée Générale rappelle que la réception de la résidence s'est faite en 2010 et qu'à ce titre elle sera soumise au PPPT à compter de 2025.

**Cette résolution est non soumise au vote**

### **9- Résolution informative : points sur les sinistres en cours - Pas de vote**

Le syndic informe l'assemblée que le réseau d'arrosage de la copropriété, qui est enterré et s'étend sur environ 175m, est fuyard. Plusieurs recherches de fuite ont été lancées et ont abouti à la détection d'une fuite, réparée.

Malgré cela, le réseau demeure non étanche.

Le Conseil Syndical, informé de ce dossier, et de ses conséquences sur la sinistralité de la résidence (les recherches de fuites ont été prises en charge par la compagnie d'assurance, qui nous a signifié ne pas prendre en charge une nouvelle recherche sur ce dossier) propose de neutraliser la partie fuyarde du réseau d'arrosage et d'assurer l'arrosage depuis le réseau domestique.

Le syndic rappelle à l'Assemblée la validation des travaux de remplacement des ballons d'eau chaude collectifs de la résidence en résolutions 28 et suivantes du 20/04/2022. La résolution a décidé d'accorder une enveloppe au Conseil Syndical pour valider un devis éventuellement mieux disant que celui de Energetique Service.

Le devis Energetique service a été validé, avec un délai de fourniture des ballons de 6 semaines.

Au terme de 3 semaines, le ballon de la résidence étudiante a fui et a dû être coupé.

La direction de la clinique a fermement refusé tout partage de production d'eau chaude (dont l'installation permet pourtant la mutualisation) au motif du risque d'exposition à la légionnelle de ses résidents par le réseau de la résidence étudiante.

En conséquence et malgré les tentatives de négociation avec la direction d'ORPEA, la résidence étudiante a été privée d'eau chaude pendant près de trois semaines, dans l'attente de réception et d'installation des nouveaux ballons.

Cet épisode a fortement impacté le Bâtiment A mais pourrait très bien affecter le Bâtiment B à l'avenir si rien n'est fait.

Les copropriétaires souhaitent qu'une réflexion soit menée en concertation avec les exploitants (Clinique et Etudiants) afin que des solutions à la fois préventives (minimiser le risque de défaillance des éléments critiques) et curatives (assurer la production d'eau chaude dans les deux bâtiments en cas de panne) soient trouvées et agréées de part et d'autre.

L'installateur des ballons a alerté le syndic sur la vétusté des corps de chauffe. L'un d'eux ayant été remplacé en mars 2021, le syndic a demandé une reprise en garantie. Celle-ci n'est pas accordée car elle aurait été induite par la fuite du ballon, qui a déformé le corps de chauffe par choc thermique.

Le devis de remplacement de ces corps de chauffe est en cours et fait l'objet d'une présentation à l'assurance Multirisque immeuble de la résidence pour prise en charge éventuelle.

L'assemblée en prend acte.

**Cette résolution est non soumise au vote**

### **10- Résolution informative : points sur les procédures en cours - pas de vote**

Le syndic informe l'assemblée des derniers éléments en sa possession concernant les procédures juridiques en cours.

En décembre 2022, compte tenu des avancées positives dans la procédure « LES TAMARIS » et l'obtention de fonds par le syndicat, en accord avec le Conseil Syndical de la résidence Canta Galet, le syndic a recréé la somme de 175 000,00€ du fonds de solidarité, initialement constitué pour pallier aux différents propriétaires débiteurs en contentieux. La somme du fonds de solidarité non restituée correspond aux dossiers impayés en attente de résolution, principalement les dossiers suivants:

Procédure GUBIAN : Procédure de saisie immobilière votée en AG pour la vente des 2 lots : - Lot n°27 avec parking 23000 € ; - Lot n°28 avec parking 23 000 €.

En date du 17/01/2023, l'avocat du syndicat des copropriétaires (Me KUCHUKIAN) a garanti la créance du syndicat des copropriétaires via une prise d'hypothèque judiciaire avec actualisation du commandement de payer valant saisie immobilière.

Le commandement est en cours de signification (= la procédure est lancée et en cours).

Procédure BUSCH GEVAL :

Dossier contentieux pour une procédure accélérée au fond adressé à Me GONGGRYP le 05/07/2022.

L'audience a eu lieu devant le tribunal judiciaire de Marseille le 03/04/2023 et le délibéré a été fixé au 23/05/2023.

Dès lors, il convient d'attendre la décision du tribunal.  
L'assemblée en prend acte.

**Cette résolution est non soumise au vote**

**11- Décision à prendre de ratifier les travaux d'installation de détecteurs pour l'éclairage des coursives du bâtiment A (cf. devis en PJ)- Article 25(Majorité absolue) - charges spéciales bat a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après avoir validé les travaux de remplacement des éclairages, sont informés de l'allumage en continu des coursives.

Dans une optique de réduction des consommations et dans l'accompagnement de passage à la technologie LED, l'électricien en charge du chantier a proposé l'installation de détecteurs de mouvement.

Son installation prévoit des lampes "veilleuses" allumées en continu, aux extrémités des ailes et devant l'ascenseur, et que le reste des lampes soit asservi à la détection de mouvement.

Afin de permettre la réalisation des travaux au plus tôt et en une fois et avec l'accord préalable du Conseil Syndical, l'assemblée ratifie ces travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 714,65 € HT est retenue ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- Les travaux permettant la réalisation d'économies d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	35,51%	3551.0 / 10000.0	38 / 49
Contre	2,63%	263.0 / 10000.0	3 / 49
Abstention	7,73%	773.0 / 10000.0	8 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont abstenus : Lefevre Meubles Professionnel (172.0), Pierre Tacussel (86.0), Alain Mellet (85.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Orsoni (86.0), Alexandre Posalski (85.0), Maryse Cezilly (87.0), Gilberte Leon (85.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Orsoni (86.0), Alexandre Posalski (85.0), Maryse Cezilly (87.0), Gilberte Leon (85.0)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**12- Décision à prendre de ratifier les travaux d'installation de détecteurs pour l'éclairage des coursives du bâtiment A (cf. devis en PJ) \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bat a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après avoir validé les travaux de remplacement des éclairages, sont informés de l'allumage en continu des coursives.

Dans une optique de réduction des consommations et dans l'accompagnement de passage à la technologie LED, l'électricien en charge du chantier a proposé l'installation de détecteurs de mouvement.

Son installation prévoit des lampes "veilleuses" allumées en continu, aux extrémités des ailes et devant l'ascenseur, et que le reste des lampes soit asservi à la détection de mouvement.

Afin de permettre la réalisation des travaux au plus tôt et en une fois et avec l'accord préalable du Conseil Syndical, l'assemblée ratifie ces travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 714,65 € HT est retenue ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- Les travaux permettant la réalisation d'économies d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Mathieu Hugar (31), Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Pierre Thomas Alquier (37)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,74%	3520.0 / 4587.0	38 / 49
Contre	8,33%	382.0 / 4587.0	4 / 49
Abstention	14,93%	685.0 / 4587.0	7 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont opposés à la décision : Piette (89.0), Dieste Et Aycard (119.0), S028 Crcam Aquitaine (87.0), Lotfi El Gabteni (87.0)

Se sont abstenus : Lefevre Meubles Professionnel (172.0), Pierre Tacussel (86.0), Alain Mellet (85.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Marthe Sauvan (85.0), Gilberte Leon (85.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Marthe Sauvan (85.0), Gilberte Leon (85.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**13- Décision à prendre de "souscrire à 'un contrat d'abonnement au WIFI collectif" proposé par la Sté PIERREVAL aux copropriétaires du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bat a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après examen et discussion du devis de la Sté PIERREVAL joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat de fourniture de WIFI collectif pour le bâtiment A moyennant un montant de 10 200,00€ HT, soit 12 240,00€ TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 12 240,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,06%	2113.0 / 4587.0	22 / 49
Contre	42,71%	1959.0 / 4587.0	22 / 49
Abstention	11,23%	515.0 / 4587.0	5 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont opposés à la décision : Piette (89.0), Jean Delobelle (86.0), Frederic Nguyen Viet (85.0), S028 Crcam Aquitaine (87.0), Daniel Ranc (178.0), Colette Izard (85.0), Orsoni (86.0), Christian Alquier (80.0), Jean Mathieu Kazandjian (79.0), Gerard Millet (85.0), Stephane Cuzzocrea (84.0), Laurent Mestre (86.0), Pierre Thomas Alquier (86.0), Laurent Tintillier (84.0), Stephan Kazandjian (86.0), Laurent Lagache (85.0), Maryse Cezilly (87.0), Alain Mellet (85.0), Marthe Sauvan (85.0), Sylvain Julliard (79.0), Lotfi El Gabteni (87.0), Bernard Tonnot (85.0)

Se sont abstenus : Serge Sacco (86.0), Lefevre Meubles Professionnel (172.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Gilberte Leon (85.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Gilberte Leon (85.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**



**14- A la demande de M. GUBIAN, décision de procéder à l'achat de boîtes aux lettres individuelles par la pose d'une batterie de 16 boîtes aux lettres pour le bâtiment A - Article 25(Majorité absolue) - charges spéciales bat a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après avoir pris connaissance du devis présenté, mettent aux voix la décision d'acheter des boîtes aux lettres (la pose d'un bloc de 16 boîtes aux lettres normalisées), avec le principe suivant : le "bâtiment A" finance l'achat et la pose, les boîtes sont refacturées à prix coutant aux copropriétaires qui en font la demande.

Au jour de la convocation, l'Assemblée disposant d'un seul devis, donne mandat au Conseil Syndical de valider le devis de son choix avec :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant maximum de 181,00 € TTC/unitaires soit 2 896,00 € TTC retenue ;
- les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 200,00 € HT ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible à la date d'appel de fonds ci-après ; - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	4,58%	458.0 / 10000.0	4 / 49
Contre	32,67%	3267.0 / 10000.0	36 / 49
Abstention	8,62%	862.0 / 10000.0	9 / 49

Se sont exprimés : 49 / 49

Se sont opposés à la décision : Dieste Et Aycard (119.0), Jean Michel Aimar (84.0), Eric Gubian (170.0), Sophie Delahaye (85.0)

Se sont abstenus : Serge Sacco (86.0), Cohen Et Kemoun (87.0), Lefevre Meubles Professionnel (172.0), Pierre Tacussel (86.0), Jean Jacques Roy (87.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Gilberte Leon (85.0), Lotfi El Gabteni (87.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0), Alexandre Posalski (85.0), Gilberte Leon (85.0), Lotfi El Gabteni (87.0)

**Rejetée**

**15- A la demande de M. GUBIAN, décision de procéder à l'achat de boîtes aux lettres individuelles par la pose d'une batterie de 16 boîtes aux lettres pour le bâtiment A \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bat a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après avoir pris connaissance du devis présenté, mettent aux voix la décision d'acheter des boîtes aux lettres (la pose d'un bloc de 16 boîtes aux lettres normalisées), avec le principe suivant : le "bâtiment A" finance l'achat et la pose, les boîtes sont refacturées à prix coutant aux copropriétaires qui en font la demande.

Au jour de la convocation, l'Assemblée disposant d'un seul devis, donne mandat au Conseil Syndical de valider le devis de son choix avec :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant maximum de 181,00 € TTC/unitaires soit 2 896,00 € TTC retenue ;
- les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 200,00 € HT ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible à la date d'appel de fonds ci-après ; - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

**Cette résolution est non votée**

**16- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES- Article 25(Majorité absolue)**

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic. Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 917,00€ HT.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	6,99%	699.0 / 10000.0	16 / 114
Contre	33,92%	3392.0 / 10000.0	77 / 114
Abstention	9,22%	922.0 / 10000.0	21 / 114

Se sont exprimés : 114 / 114

Se sont opposés à la décision : Bourville (66), Serge Sacco (37), Dieste Et Aycard (44), Jean Michel Aimar (35), Nicolas Liger (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Sylvie Clement (32), Chatellerie (29), Frederic Leclercq (63), Didier Lainelle (30), Antoine Gaillard Kdouh (32), Gerard Lopez (33), Marc Lepage (32), Munier Pugne (140), Marc Stoens (31), Guy Di Giulio (32)

Se sont abstenus : Antropos (29), Mathieu Hugard (31), Xavier Romatet (127), Lefevre Meubles Professionnel (74), Pierre Tacussel (37), Jean Marc Guegan (43), Christian Rey (32), Jean Paul Molla (34), Ba Immo (31), Axyo (65), Florence Bastian (31), Dominique Diouf Caap Immo Invest S028 (64), Gilbert Alberto (40), Bruno Peant (43), Haba Sala Mse (37), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Christian Alquier (30), Jean Christophe Marguillan (38), Gilberte Leon (36), Lotfi El Gabteni (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Guegan (43), Christian Rey (32), Jean Paul Molla (34), Ba Immo (31), Axyo (65), Florence Bastian (31), Dominique Diouf Caap Immo Invest S028 (64), Gilbert Alberto (40), Bruno Peant (43), Haba Sala Mse (37), Laurent Et Rachel Crapon (32), Alexandre Posalski (36), Christian Alquier (30), Jean Christophe Marguillan (38), Gilberte Leon (36), Lotfi El Gabteni (32)

## Rejetée

### 17- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES \*\*\*Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic. Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 917,00€ HT.

Cette résolution est non votée

### 18- Questions diverses - Pas de vote

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : 1er semestre 2024 (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote

<p>Le président Jean Jacques Lamboley</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Cédric Brocq</p> 
---	---	---

*ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :*

*"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."*