

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Résidence Canta Galet** 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 31/12/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Article 25 (Majorité absolue)
- 7 - Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote.
- 12 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «Réparation de la fuite enterrée sur le circuit d'arrosage» de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)
- 13- Décision à prendre de procéder aux travaux de «Réparation de la fuite enterrée sur le circuit d'arrosage» de la résidence - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 14 - Résolution informative : points sur les procédures en cours - pas de vote
- 15 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. BONFILL, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)
- 16 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. ZAUCHE, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)
- 17 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. YELMAS, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)
- 18 - Décision quant à la mise aux enchères (saisie-immobilière) des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)
- 19 - Mise à prix des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25 (Majorité absolue)
- 20 - Mise à prix des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 21 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - Article 24 (Majorité simple)
- 22 - Décision quant à la mise aux enchères (saisie-immobilière) des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)
- 23 - Mise à prix des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25 (Majorité absolue)
- 24 - Mise à prix des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 25 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - Article 24 (Majorité simple)

- 26 - Résolution informative : rapport moral du conseil syndical - pas de vote
- 27 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment A» de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 28 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment A» de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 29 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment B» de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 30 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment B» de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 31 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement des luminaires en parties communes» du bâtiment A (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
- 32 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des équipements de sécurité incendie des parkings" - Article 24 (Majorité simple)
- 33 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remise à niveau des équipements de sécurité incendie parking» de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
- 34 - Résolution informative : saisine du médiateur de l'énergie - pas de vote.
- 35 - Questions diverses - pas de vote.

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

<b>Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :</b>	96 copropriétaires représentant 4694.0 / 10000.0 ièmes
<b>Etaient ABSENTS :</b>	85 copropriétaires représentant 5306.0 / 10000.0ièmes

**Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :** Lloyd Meaker (31), Copropriétaire Clinique Orpea (1747), Jean Francois Cassar (36), Sandy Epiphane (35), Florian Et Ionna Pulka Wrona (25), S028 Crcam Aquitaine (31), Atlas (36), Eric Gubian (70), Daniel Ranc (75), Serge Jacquet (37), Timothée Murillo De Cal (37), Davito (36), Claude Becker (73), Serge Hydulphe (36), Haba Sala Mse (37), Frederic Souque (36), Orsoni (37), Alexandre Posalski (36), Virginie Depledt (32), Robin Houard Massabuau (94), Laurent Mestre (37), Francesco Sergente (75), Elvire Genet (38), Christian Brochot (37), Pierre Thomas Alquier (37), Franck Borea (36), Simon Tamisier (72), Laurent Tintillier (36), Julien Duchet (37), Remy Combe (37), Laurent Ney (37), Delafosse (30), Patrick Garcia (32), Samuylo / Lecroart (36), Jean Francois Poupard (37), Anthony Degrange (37), Jean Yves Milhaud (37), Jeanine Despinoy (72), Margontier (36), Philippe Jouve (37), Lahcen Khoubbaz Harl (37), Serge Degeilh (37), Karine Carole Souday (32), Philippe Guyomard (36), Joel Duprez (36), Piette (38), Dieste Et Aycard (44), Gérard Maurin (36), Anthony Deygas (32), Frederic Larivaille (32), Gilbert Steiner (32), Shirley Bresciani (31), 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), Yann Le Manac'h (29), Stéphane Samson (31), Axyo (65), José Ferreira (33), Simon Et Christelle Cayoun Bec (31), Rebord (31), Didier Leon (32), Antoine Gaillard Kdough (32), Licara (33), Christian Renard (34), Didier Moreau (32), Frederic Marin (33), Dominique Diouf Caap Immo Invest S028 (64), Roxane Taniou (31), Arnaud Delage (41), #Nom? Goutte (43), Bertrand Leclercq (103), Gilbert Alberto (40), Olivier Bue Beauvois (31), Olivier Luisetti Et Romera (77), Bosch Jonathan Geval (67), Mydael (78), David Ridings (36), Xavier Romatet (127)

**La séance a débuté le 20 avr. 2022 à 14:39:15 (GMT+01:00) Paris**

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

La candidature de M. LAMBOLEY 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	94,98%	4426.0 / 4660.0	90 / 95
Contre	0,77%	36.0 / 4660.0	1 / 95
Abstention	4,25%	198.0 / 4660.0	4 / 95

Se sont exprimés : 95 / 95

Se sont opposés à la décision : Gilberte Leon (36)

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (37), Arnaud Maillard (98), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

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

La candidature de **Mme BROCQ** candidate présente en qualité de scrutatrice de séance est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,98%	4426.0 / 4660.0	90 / 95
Contre	0,00%	0.0 / 4660.0	0 / 95
Abstention	5,02%	234.0 / 4660.0	5 / 95

Se sont exprimés : 95 / 95

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (37), Arnaud Maillard (98), Laurent Et Rachel Crapon (32), Marthe Sauvan (36), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Marthe Sauvan (36), Jacques Rossignol Rougier (31)

**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 :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,27%	4486.0 / 4660.0	90 / 95
Contre	0,00%	0.0 / 4660.0	0 / 95
Abstention	3,73%	174.0 / 4660.0	5 / 95

Se sont exprimés : 95 / 95

Se sont abstenus : Jean Christophe Margaillan (38), Jean Luc Lauze (37), Gilberte Leon (36), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

## 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - 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 31/12/2021 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 **379 129,67 €** dont 362 049,07 € au titre des opérations courantes et de 17 080,60 € 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 31/12/2021 sont mis aux voix :

Sont entrés et présents : Jean Paul Molla (34)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	84,09%	3947.0 / 4694.0	85 / 96
Contre	9,63%	452.0 / 4694.0	4 / 96
Abstention	6,28%	295.0 / 4694.0	7 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37),47 Em (30),Fama (96),Les Tamaris (289)

Se sont abstenus : Lefevre Meubles Professionnel (74),Gilberte Leon (36),Cédric Brocq (37),Michel Vergnol (29),Christophe Note (56),Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

**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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 322 610,00 € 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	86,90%	4079.0 / 4694.0	87 / 96
Contre	6,80%	319.0 / 4694.0	2 / 96
Abstention	6,31%	296.0 / 4694.0	7 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : 47 Em (30),Les Tamaris (289)

Se sont abstenus : Pierre Yves Desbat Sechoy (37),Lefevre Meubles Professionnel (74),Jean Luc Lauze (37),Michel Vergnol (29),Mathieu Hugard (31),Christophe Note (56),Laurent Et Rachel Crapon (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 6 - Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Article 25(Majorité absolue)

Le syndic rappelle que la dernière assemblée générale a permis de proposer au syndicat des copropriétaires qui en a accepté le principe de diminuer et de rembourser au syndicat les fonds précédemment appelés, à hauteur de 130 000,00 €. Certaines procédures contentieuses ayant abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs, il est mis au vote la décision de rembourser partiellement au syndicat les fonds précédemment appelés pour un montant de 16 000,00 €.

Ce remboursement se fera par le biais d'un crédit sur les comptes individuels des copropriétaires du syndicat.

L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement partiel du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 16 000,00 €.

Le Fonds de Solidarité passe, après ce remboursement, à un total de 211 081,67 €.

**L'Assemblée demande au syndic de faire preuve de réactivité au moment du désintéressement du copropriétaire débiteur SCI LES TAMARIS, en informant le Conseil Syndical de la somme perçue, et en convoquant une Assemblée Générale Spéciale pour procéder à sa répartition. Il est rappelé que le suivi administratif et juridique est assuré par l'Avocate du syndicat dans les intérêts du syndicat, ce dernier étant tributaire des délais « d'état de collocation » et de distribution.**

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	41,18%	4118.0 / 10000.0	87 / 96
Contre	1,26%	126.0 / 10000.0	3 / 96
Abstention	4,50%	450.0 / 10000.0	6 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont abstenus : Gilberte Leon (36),47 Em (30),Les Tamaris (289),Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31),Dominique Ollivier (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31),Dominique Ollivier (32)

### Sans décision

#### 2ème vote possible à l'article 24

### 7 - Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple)

Les procédures contentieuses ayant abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs, il est mis au vote la décision de rembourser partiellement au syndicat les fonds précédemment appelés pour un montant de 16 000,00 €.

Ce remboursement se fera par le biais d'un crédit sur les comptes individuels des copropriétaires du syndicat.

L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement partiel du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 16 000,00 €. Le Fonds de Solidarité passe, après ce remboursement, à un total de 211 081,67 €.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,18%	4186.0 / 4694.0	89 / 96
Contre	2,68%	126.0 / 4694.0	3 / 96
Abstention	8,14%	382.0 / 4694.0	4 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Cyril Cochez (32),Stephanie Poli (65),Michel Vergnol (29)

Se sont abstenus : 47 Em (30),Les Tamaris (289),Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

### Cette résolution est Acceptée à la majorité

### 8- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 33 000,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,88%	4031.0 / 4694.0	81 / 96
Contre	8,44%	396.0 / 4694.0	7 / 96
Abstention	5,69%	267.0 / 4694.0	8 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Gerard Millet (36),Stephane Cuzzocrea (36),Cyril Cochez (32),Fama (96),Stephanie Poli (65),Marylin Et Audrey Abadie (33),Arnaud Maillard (98)

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (37),Jean Marc Guegan (43),Nicolas Liger (32),Michel Vergnol (29),Jerome Facerias (32),Patrick Cochard (31),Laurent Et Rachel Crapon (32),Marc Stoens (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Marc Stoens (31)

### Cette résolution est Acceptée à la majorité

## 9 - 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	42,13%	4213.0 / 10000.0	85 / 96
Contre	2,01%	201.0 / 10000.0	4 / 96
Abstention	2,80%	280.0 / 10000.0	7 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36),Lefevre Meubles Professionnel (74),Jean Marc Guegan (43),Nicolas Liger (32),Jerome Facerias (32),Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32),Jacques Rossignol Rougier (31)

### **Sans décision**

#### **2ème vote possible à l'article 24**

## 10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 \*\*\* 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	89,16%	4185.0 / 4694.0	84 / 96
Contre	3,49%	164.0 / 4694.0	3 / 96
Abstention	7,35%	345.0 / 4694.0	9 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Stéphane Cuzzocrea (36), Cyril Cochez (32), Fama (96)

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36), Lefevre Meubles Professionnel (74), Jean Luc Lauze (37), Jean Marc Guegan (43), Jerome Facerias (32), Mathieu Hugard (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Pierre Duvieilh (29)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Pierre Duvieilh (29)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### **11 - Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote.**

Le syndic informe l'assemblée sur les sinistres en cours.

- Dossiers instruits auprès de l'assurance Dommage Ouvrage :

Le syndic informe l'Assemblée que, l'audit avant forclusion d'assurance Dommages Ouvrage, décidé en résolution 22 de l'Assemblée Générale du 28/05/2021, a révélé 7 désordres.

**1- Accès en toiture non conforme.**

**2- Eclat de béton au niveau des acrotères.**

**3- Absence de couvertines au niveau des acrotères.**

**4- Décollement des enduits de façade.**

**5- Fissuration de la dalle parking.**

**6- Manque d'une pompe de relevage en parking.**

**7- Fuite enterrée sur le réseau d'eau destiné à l'arrosage.**

L'Assurance Dommages Ouvrage a écarté les désordres 1 à 6 en invoquant une expiration du délai de forclusion de sa garantie.

Cet audit a été réalisé en tenant compte de la date de forclusion renseignée dans tous les documents en notre possession et confirmée par l'assurance elle-même avant la tenue de cette expertise.

C'est pourquoi, en concertation avec le Conseil Syndical de la résidence, Me AYOUN a été missionné en contestation de cette fin de non-recevoir.

Le désordre N°7 : "Fuite enterrée sur le réseau d'eau destiné à l'arrosage" est déclaré à l'assurance multirisques immeuble et auprès de l'assurance Dommages Ouvrage.

Pour rappel, la compagnie des eaux marseillaise a pris attache avec nos services pour nous informer d'un écoulement permanent détecté sur ce compteur.

Un test de mise en pression a confirmé la fuite, qui cependant demeure indétectable sur les 175 mètres linéaires de cette canalisation fuyarde.

L'Assurance Dommages Ouvrage interviendra si preuve est faite que la fuite n'est pas due par une dégradation extérieure, (racines, écrasement de véhicule etc.)

L'Assurance Multirisques Immeuble, qui a partiellement pris en charge les recherches de fuite, refuse de se prononcer sur la prise en charge de recherches complémentaires pour réparer la fuite, et avait envisagé l'abandon de cette alimentation d'eau destinée à l'arrosage, (175m entre le compteur situé rue Saint Pierre et les robinets de paysage) pour la raccorder au circuit d'eau alimentaire de la résidence.

L'assemblée en prend acte.

**Cette résolution est non soumise au vote**

### **12 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réparation de la fuite enterrée sur le circuit d'arrosage » de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)**

L'assemblée, après avoir pris connaissance de la résolution "point sur les sinistres en cours", est informée que l'alimentation en eau d'arrosage de la résidence présente une fuite non localisée. Cette eau est délivrée via un abonnement à tarif préférentiel par rapport à l'eau d'alimentation courante.

Le syndic relance la compagnie d'assurance multirisques pour obtenir la prise en charge d'une recherche de fuite supplémentaire permettant de localiser la fuite avec précision et de pouvoir la réparer.

Sans retour de l'assurance à ce jour et dans l'éventualité où cette situation venait à perdurer, il est proposé au syndicat de donner délégation au Conseil Syndical de valider des travaux de "mise à nu" de la canalisation sur l'ensemble de sa longueur pour procéder à sa réparation (prise en charge par l'assurance Dommages Ouvrage en cas d'absence de causalité extérieure).

En cas de refus de ces travaux, l'Assemblée valide l'abandon de l'abonnement "eau d'arrosage" et le raccordement de ce réseau à l'alimentation d'eau de consommation courante des bâtiments.

Après examen et discussion, l'Assemblée Générale valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable et en l'absence de devis adressé au syndic au jour de la convocation :

- la définition d'une enveloppe budgétaire estimative d'un montant de 40 000, 00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 40 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de \_\_\_ % HT du marché HT retenu soit \_\_\_\_\_€ HT (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale 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 ;
- 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	12,49%	1249.0 / 10000.0	26 / 96
Contre	31,46%	3146.0 / 10000.0	61 / 96
Abstention	2,99%	299.0 / 10000.0	9 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Bourville (66), Frederic Nguyen Viet (35), Claude Tassin (25), Jean Mathieu Kazandjian (29), Lefevre Meubles Professionnel (74), Stephane Cuzzocrea (36), Pierre Tacussel (37), Laurent Lagache (36), Cyril Cochez (32), Jean Jacques Roy (32), Serge Sacco (37), Stephanie Poli (65), Dominique Ollivier (32), Sonia Nouvellet (32), Cyrille Bernard (29), Patrick Cochard (31), Jocelyne Baros / Haouisee (31), Arnaud Maillard (98), Florence Bastian (31), Mathieu Hugard (31), Yves Mermilliod (64), Snrj (120), Munier Pugne (140), Marc Stoens (31), Bruno Peant (43), Guy Di Giulio (32)

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36), Nadine Scoupe / Mourot (31), Regis Chanaron (36), Jean Luc Lauze (37), Marilyn Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Jean Paul Molla (34), Pierre Duvieilh (29)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Jean Paul Molla (34), Pierre Duvieilh (29)

## Rejetée

**13- Décision à prendre de procéder aux travaux de «Réparation de la fuite enterrée sur le circuit d'arrosage» de la résidence - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple)**

**Résolution rejetée en résolution précédente. Sans Objet**

**14 - 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.

\*\* M. BONFILL : (vente le 12/05/2016 - solde débiteur de 1 791,13 €) :

Vente forcée suite à la saisie immobilière diligentée par la banque (BNP), le syndicat a été désintéressé à hauteur de 3 465,62 € le 04/09/17 et ne percevra plus de fonds.

Dès lors, il s'agit d'une créance irrécouvrable.

\*\* Mme et M. ZAUCHE : (vente le 24/10/2018 – solde débiteur de 3 045,00 €)

Les époux ZAUCHE ont fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière par la Caisse Régionale du Crédit Agricole. (Audience d'adjudication en date du 05/07/2018 rendue par le tribunal de grande instance de MARSEILLE).

Suite à la notification de l'avis de mutation, le syndicat des copropriétaires a formé opposition le 31/10/2018 pour un montant de 3 880,35 €.

Le compte du syndicat des copropriétaires a réceptionné le 03/09/2019 un chèque d'un montant de 1 036,36 € au titre du super privilège de l'article 19-1 de la loi du 10/07/1965.

Néanmoins, le compte des époux ZAUCHE présente à ce jour un solde débiteur de 3 045,00 € qu'il convient de constater en créance irrécouvrable.

(Le syndic a tenté un recouvrement amiable des sommes dues en vain et a sollicité les membres du CS sur l'opportunité d'une condamnation judiciaire pour recouvrer les sommes dues – échanges en date du 15.11.21)

\*\* M. YELMAS : (annulation de vente avec Les Tamaris en date du 02/02/2017 – solde débiteur 1 296,03 €) L'arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence a prononcé la nullité de la vente des lots n°301 et 316.

Dès lors les charges afférentes aux lots doivent être reportées à la SCI Les TAMARIS à compter du 23.03.2017 (date de la signification du jugement).

Le solde débiteur de 1 296,03 € représente donc une créance irrécouvrable.

\*\* Mme et M. GOJON : l'avocate du syndicat a obtenu des époux GOJON le versement de leur dette qui s'élevait à 5 022,91 €. Ce dossier est donc clos depuis le versement du solde en date du 29/11/2021.

\*\* Les TAMARIS : Solde débiteur de 189 423, 65 €.

Cession en vente publique des lots appartenant à la SCI TAMARIS en date du 08/11/18.

La procédure est en cours : projet de distribution a été adressé à la CARSAM et aux créanciers inscrits.

Il convient d'attendre le dénouement de la procédure avant de connaître le montant pour lequel le syndicat va être désintéressé.

\*\* M. GEVAL BOSCH : Solde débiteur de 3 797, 02 €. Ultime relance en date du 03/02/22

Faute de règlement, nous adressons le dossier précontentieux à l'avocat du syndicat pour prise en main du dossier.

\*\* M. SOUQUE : Solde débiteur de 3 505, 03 €. Ultime relance en date du 11/02/22

Faute de règlement, nous adressons le dossier précontentieux à l'avocat du syndicat pour prise en main du dossier.

**L'assemblée en prend acte. Cette résolution est non soumise au vote**

### **15 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. BONFILL, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)**

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la créance irrécouvrable de M. BONFILL La créance est conforme au projet de distribution.

Le compte du copropriétaire est débiteur de 1 791,13 €.

Après imputation du chèque de 3 465,62 €, il convient de "constater" la différence en créance irrécouvrable.

- M. BONFILL : 1 791,13 € (débiteur).

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue. La créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés par un appel de fonds spécifique en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	78,91%	3704.0 / 4694.0	71 / 96
Contre	9,16%	430.0 / 4694.0	8 / 96
Abstention	11,93%	560.0 / 4694.0	17 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29), Stephane Cuzzocrea (36), Gilberte Leon (36), Fama (96), Stephanie Poli (65), Marylin Et Audrey Abadie (33), Arnaud Maillard (98)

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36), Claude Tassin (25), Nadine Scoupe / Mourot (31), Marthe Sauvan (36), Serge Sacco (37), Jean Marc Guegan (43), Cédric Brocq (37), Nicolas Liger (32), Jerome Facerias (32), Jocelyne Baros / Haouisee (31), Faloma (31), Gerard Lopez (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Marc Lepage (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Marc Lepage (32)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**16 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. ZAOUCHE, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)**

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la créance irrécouvrable de M. ZAOUCHE.

La créance est conforme au projet de distribution.

Le compte du copropriétaire est débiteur de 3 045,00 €.

Après imputation du chèque de 1 036,36 €, il convient de "constater" la différence en créance irrécouvrable.

- M. ZAOUCHE : 3 045,00 € (débiteur).

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue. La créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés par un appel de fonds spécifique en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	78,14%	3668.0 / 4694.0	70 / 96
Contre	7,69%	361.0 / 4694.0	8 / 96
Abstention	14,17%	665.0 / 4694.0	18 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29), Stephane Cuzzocrea (36), Jacques Rossignol Rougier (31), Fama (96), Stephanie Poli (65), Jean Paul Molla (34), Marylin Et Audrey Abadie (33)

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36), Claude Tassin (25), Nadine Scoupe / Mourot (31), Marthe Sauvan (36), Jean Luc Lauze (37), Jean Jacques Roy (32), Serge Sacco (37), Jean Marc Guegan (43), Cédric Brocq (37), Nicolas Liger (32), Jerome Facerias (32), Jocelyne Baros / Haouisee (31), Gerard Lopez (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Arnaud Maillard (98), Marc Lepage (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Arnaud Maillard (98), Marc Lepage (32)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**17 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'une créance irrécouvrable de M. YELMAS, après état de distribution - Article 24 (Majorité simple)**

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la créance irrécouvrable de M. YELMAS.

La créance est conforme au projet de distribution.

Le compte du copropriétaire est débiteur de 1 296,03 €.

- M. YELMAS : 1 296,03 € (débiteur).

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue. La créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés par un appel de fonds spécifique en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	80,17%	3763.0 / 4694.0	72 / 96
Contre	5,69%	267.0 / 4694.0	6 / 96
Abstention	14,15%	664.0 / 4694.0	18 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29), Stephane Cuzzocrea (36), Gilberte Leon (36), Fama (96), Marylin Et Audrey Abadie (33)

Se sont abstenus : Jean Jacques De La Torre (36), Claude Tassin (25), Nadine Scoupe / Mourot (31), Marthe Sauvan (36), Jean Luc Lauze (37), Jean Jacques Roy (32), Serge Sacco (37), Jean Marc Guegan (43), Cédric Brocq (37), Nicolas Liger (32), Jerome Facerias (32), Jocelyne Baros / Haouisee (31), Gerard Lopez (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Arnaud Maillard (98)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Dominique Ollivier (32), Pierre Duvieilh (29), Arnaud Maillard (98)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**18 - Décision quant à la mise aux enchères (saisie-immobilière) des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)**

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de M. GUBIAN, les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité des sommes dues en application de l'arrêt rendu dans la procédure par le Tribunal d'Instance pour les lots 27 et 402. Devant cette situation, la vente forcée des lots dont est propriétaire M. GUBIAN est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre. En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à initier la vente forcée des lots numéro 27 et 402.

appartenant à M. GUBIAN par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat des copropriétaires s'élevant à ce jour à la somme de 14 041,04 € à laquelle s'ajouteront les frais et les charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Maître KUKUCHIAN du Cabinet « KUKUCHIAN » du Barreau de Marseille pour s'occuper de cette procédure.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,53%	4531.0 / 4694.0	91 / 96
Contre	0,77%	36.0 / 4694.0	1 / 96
Abstention	2,71%	127.0 / 4694.0	4 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Sophie Delahaye (36)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Marylin Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**19 - Mise à prix des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25 (Majorité absolue)**

Sachant que le compte de charge de M. GUBIAN est débiteur de 14 041,04 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, et notamment de 7 075,51 € pour les lots 27 et 402 objets de la présente résolution. Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 23 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix. (Cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- - autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 23 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 3,5 %TTC du prix de vente TTC ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	43,69%	4369.0 / 10000.0	87 / 96
Contre	0,36%	36.0 / 10000.0	1 / 96
Abstention	2,89%	289.0 / 10000.0	8 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Marthe Sauvan (36), Jean Jacques Roy (32), Jean Luc Hohl (63), Marylin Et Audrey Abadie (33), Mathieu Hugard (31), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

### Sans décision

#### 2ème vote possible à l'article 24

#### 20 - Mise à prix des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple)

Sachant que le compte de charge de M. GUBIAN est débiteur de 14 041,04 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, et notamment de 7 075, 51 € pour les lots 27 et 402 objets de la présente résolution. Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 23 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix. (Cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 23 000, 00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 3,5 %TTC du prix de vente TTC soit 805, 00 € TTC au maximum et devant possiblement être réduit au montant effectif de la vente si ce dernier était inférieur;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,80%	4403.0 / 4694.0	88 / 96
Contre	0,77%	36.0 / 4694.0	1 / 96
Abstention	5,43%	255.0 / 4694.0	7 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Sophie Delahaye (36)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Jean Jacques Roy (32), Jean Luc Hohl (63), Marylin Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

### Cette résolution est Acceptée à la majorité

#### 21 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN - Article 24 (Majorité simple)

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire voter, (lors de la décision de l'assemblée générale procédant à la saisie immobilière), l'affectation en "dotation aux dépréciations pour créances douteuses" le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret numéro 2015-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots numéro 27-402, propriété de M. GUBIAN, décide, (au titre de l'exercice en cours) de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 7 075, 51 €, (la créance est comptabilisée à la date de l'AG et pour les seuls lots concernés par la présente résolution).

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale, déduction faite des tantièmes de M. GUBIAN est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,84%	4264.0 / 4694.0	83 / 96
Contre	1,41%	66.0 / 4694.0	2 / 96
Abstention	7,75%	364.0 / 4694.0	11 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Alain Mellet (36), Jean Jacques Roy (32), Jean Marc Guegan (43), Jean Paul Molla (34), Pierre Duvieilh (29), Jocelyne Baros / Haouisee (31), Marylin Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Marc Lepage (32)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Marc Lepage (32)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**22 - Décision quant à la mise aux enchères (saisie-immobilière) des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)**

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de M. GUBIAN, les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité des sommes dues en application de l'arrêt rendu dans la procédure par le Tribunal d'Instance pour les lots 28 et 403. Devant cette situation, la vente forcée des lots dont est propriétaire M. GUBIAN est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre. En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à initier la vente forcée des lots numéros 28 et 403, appartenant à M. GUBIAN par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat des copropriétaires s'élevant à ce jour à la somme de 14 041,04 € à laquelle s'ajouteront les frais et les charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Maître KUKUCHIAN du Cabinet « KUKUCHIAN » du Barreau de Marseille pour s'occuper de cette procédure.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,44%	4433.0 / 4694.0	88 / 96
Contre	2,17%	102.0 / 4694.0	3 / 96
Abstention	3,39%	159.0 / 4694.0	5 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29), Sophie Delahaye (36)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Jean Jacques Roy (32), Marylin Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**23 - Mise à prix des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25 (Majorité absolue)**

Sachant que le compte de charge de M. GUBIAN est débiteur de 14 041,04 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, et notamment de 6 965, 53 € pour les lots 28 et 403 objets de la présente résolution. Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 23 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix. (Cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 23 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;

- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 3,5 %TTC du prix de vente TTC soit 805, 00 € TTC au maximum et devant possiblement être réduit au montant effectif de la vente si ce dernier était inférieur
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,36%	4436.0 / 10000.0	89 / 96
Contre	0,36%	36.0 / 10000.0	1 / 96
Abstention	2,22%	222.0 / 10000.0	6 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Jean Jacques Roy (32), Jean Luc Hohl (63), Marilyn Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31)

**Sans décision**

**2ème vote possible à l'article 24**

**24 - Mise à prix des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple)**

Sachant que le compte de charge de M. GUBIAN est débiteur de 14 041,04 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, et notamment de 6 965,53 € pour les lots 28 et 403 objets de la présente résolution. Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 23 000,00 € précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix. (Cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 23 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 3,5 %TTC du prix de vente TTC soit 805, 00 € TTC au maximum et devant possiblement être réduit au montant effectif de la vente si ce dernier était inférieur.
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,12%	4371.0 / 4694.0	87 / 96
Contre	0,77%	36.0 / 4694.0	1 / 96
Abstention	6,11%	287.0 / 4694.0	8 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Sophie Delahaye (36)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Jean Jacques Roy (32), Jean Luc Hohl (63), Marilyn Et Audrey Abadie (33), Laurent Et Rachel Crapon (32), Cyril Cochez (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (32), Cyril Cochez (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

## 25 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN - Article 24 (Majorité simple)

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire voter (lors de la décision de l'assemblée générale procédant à la saisie immobilière) l'affectation en "dotation aux dépréciations pour créances douteuses" le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable. L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret numéro 2015-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots numéro 28-403, propriété de M. GUBIAN, décide (au titre de l'exercice en cours) de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 6 965, 53 € (la créance est comptabilisée à la date de l'AG et pour les seuls lots concernés par la présente résolution).

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale, déduction faite des tantièmes de M. GUBIAN est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,05%	4227.0 / 4694.0	82 / 96
Contre	1,41%	66.0 / 4694.0	2 / 96
Abstention	8,54%	401.0 / 4694.0	12 / 96

Se sont exprimés : 96 / 96

Se sont opposés à la décision : Pierre Yves Desbat Sechoy (37), Jean Mathieu Kazandjian (29)

Se sont abstenus : Nadine Scoupe / Mourot (31), Alain Mellet (36), Jean Jacques Roy (32), Jean Marc Guegan (43), Jean Paul Molla (34), Pierre Duvieilh (29), Marylin Et Audrey Abadie (33), Faloma (31), Jean Jacques De La Torre (36), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Jacques De La Torre (36), Laurent Et Rachel Crapon (32), Jacques Rossignol Rougier (31), Valma (33)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

## 26 - Résolution informative : rapport moral du conseil syndical - pas de vote

Le conseil syndical dresse un bilan des actions menées sur l'année écoulée.

L'assemblée en prend acte.

**Cette résolution est non soumise au vote**

## 27 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment A » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue) - charges spéciales bat a

Les copropriétaires du bâtiment A, après examen et discussion, valident le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 000,00 € HT est retenue ;
- donnent mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorisent le syndic à passer commande en conséquence ;
- donnent mandat au conseil syndical d'engager jusqu'à 5 000,00€ pour les travaux annexes de dépose et repose de bâti de portes, éventuellement nécessaires à ces travaux.
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 280,00€ HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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 ;

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	34,43%	3443.0 / 10000.0	36 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 39
Abstention	2,58%	258.0 / 10000.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Marthe Sauvan (85.0), Jean Luc Lauze (86.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

**Sans décision. 2ème vote possible à l'article 24**

**28 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment A » de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât a**

Les copropriétaires du bâtiment A, après examen et discussion, valident le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 000,00 € HT est retenue ;
- donnent mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorisent le syndic à passer commande en conséquence ;
- donnent mandat au conseil syndical d'engager jusqu'à 5 000,00€ pour les travaux annexes de dépose et repose de bâti de portes, éventuellement nécessaires à ces travaux.
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 280,00€ HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- 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 ;

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,33%	3528.0 / 3701.0	37 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 3701.0	0 / 39
Abstention	4,67%	173.0 / 3701.0	2 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (86.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**29 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment B » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue) - charges spéciales bât b**

Les copropriétaires du bâtiment B, après examen et discussion, valident le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 000,00 € HT est retenue ;
- donnent mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorisent le syndic à passer commande en conséquence ;
- donnent mandat au conseil syndical d'engager jusqu'à 5 000,00€ pour les travaux annexes de dépose et repose de bâti de portes, éventuellement nécessaires à ces travaux.

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 280,00€ HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment B 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 ;

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,93%	4993.0 / 10000.0	53 / 58
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 58
Abstention	5,09%	509.0 / 10000.0	5 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont abstenus : Michel Vergnol (50.0), Jerome Facerias (54.0), Christophe Note (95.0), Jacques Rossignol Rougier (54.0), Benoit Marsay (256.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jacques Rossignol Rougier (54.0), Benoit Marsay (256.0)

**Sans décision. 2ème vote possible à l'article 24**

**30 - Décision à prendre de procéder aux travaux de «remplacement du ballon d'eau chaude du bâtiment B» de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture.- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât b**

Les copropriétaires du bâtiment B, après examen et discussion, valident le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 000,00 € HT est retenue ;

- **donnent mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorisent le syndic à passer commande en conséquence ;**

- **donnent mandat au conseil syndical d'engager jusqu'à 5 000,00€ pour les travaux annexes de dépose et repose de bâti de portes, éventuellement nécessaires à ces travaux.**

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 280, 00€ HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment B 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 ;

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,73%	5047.0 / 5502.0	54 / 58
Contre	0,00%	0.0 / 5502.0	0 / 58
Abstention	8,27%	455.0 / 5502.0	4 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont abstenus : Michel Vergnol (50.0), Jerome Facerias (54.0), Christophe Note (95.0), Benoit Marsay (256.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Benoit Marsay (256.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### **31 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement des luminaires en parties communes » du bâtiment A (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bat a**

Le syndic informe les copropriétaires de la faible durée de vie des lampes fluocompactes installées dans les coursives du bâtiment A. Selon l'électricien de la résidence, ce type d'éclairage serait incompatible avec le système d'allumage par détecteur, qui en provoquerait l'usure accélérée. Ses préconisations seraient de remplacer les luminaires en place par de nouveaux modèles, pouvant être équipés de lampes à LED, "classiques" qui fonctionneraient plus longtemps et seront moins onéreuses à l'achat.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 739,50 € HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2% HT du marché HT retenu soit 174,79 € HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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 ;

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,41%	3272.0 / 3701.0	34 / 39
Contre	2,32%	86.0 / 3701.0	1 / 39
Abstention	9,27%	343.0 / 3701.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Serge Sacco (86.0)

Se sont abstenus : Marthe Sauvan (85.0), Jean Luc Lauze (86.0), Sophie Delahaye (85.0), Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Laurent Et Rachel Crapon (87.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### **32 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des équipements de sécurité incendie des parkings" - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât c**

Le syndic informe les copropriétaires du bâtiment C que l'entretien des équipements de sécurité incendie des parkings était assuré par la clinique Rémuzat jusqu'en 2020. Nos derniers passages sur site nous ont permis de constater l'absence d'entretien des équipements depuis lors. Aussi, il appartient à la copropriété de missionner une entreprise qui sera chargée du bon entretien de ces équipements.

L'entreprise AFIMI faisait cet entretien avant 2020 et continue d'intervenir pour le compte d'ORPEA dans les parties qu'elle exploite. Le tarif annoncé tient compte de cette situation.

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du ou des devis joint(s) à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de sécurité incendie du parking par la Société AFIMI moyennant un montant de 220,00 € HT, soit 264,00 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 264,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "non récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge spéciale bâtiment C.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,71%	3288.0 / 3836.0	19 / 23
Contre	0,00%	0.0 / 3836.0	0 / 23
Abstention	14,29%	548.0 / 3836.0	4 / 23

Se sont exprimés : 23 / 23

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (137.0), Alain Mellet (137.0), Triolo (137.0), Bernard Tonnot (137.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Alain Mellet (137.0), Triolo (137.0), Bernard Tonnot (137.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**33 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remise à niveau des équipements de sécurité incendie parking » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât c**

Les copropriétaires du bâtiment C, après validation de la résolution précédente, qui missionne l'entreprise AFIMI pour l'entretien des équipements de sécurité incendie des parkings, valident le principe de procéder aux travaux de remise à niveau de ces équipements avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 438,00 € HT est retenue,
- autorise le syndic à passer commande en conséquence,
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 0% HT du marché HT retenu soit NEANT € HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre),
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C 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,

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,86%	3562.0 / 3836.0	21 / 23
Contre	0,00%	0.0 / 3836.0	0 / 23
Abstention	7,14%	274.0 / 3836.0	2 / 23

Se sont exprimés : 23 / 23

Se sont abstenus : Jean Luc Lauze (137.0), Alain Mellet (137.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Alain Mellet (137.0)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**34 - Résolution informative : saisine du médiateur de l'énergie - pas de vote.**

Le syndic informe l'assemblée de la saisine du médiateur à l'énergie.

EDF Entreprises, ancien fournisseur d'électricité de la résidence, n'a pas reconnu le formalisme de la résiliation de son contrat et son remplacement par la Société ENOVOS, nouveau fournisseur d'électricité de la résidence.

A ce titre, des factures EDF étaient adressées au syndicat en doublon de celles réclamées par ENOVOS.

Face au blocage des négociations avec EDF, le syndic a saisi le médiateur de l'énergie qui a tranché en faveur du syndicat des copropriétaires. Les factures adressées par EDF sont indues et la résiliation qui lui a été adressée n'est pas contestable.

**Cette résolution est non soumise au vote**

**35 - 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.

- Préviation date prochaine assemblée : 1er Semestre 2023 (sauf imprévus).
- Préviation de questions à débattre à la prochaine assemblée : Néant

- 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 : Néant

- Remarques sur la tenue de l'immeuble : Néant

Le Conseil Syndical souhaite Organiser 2 réunions par an avec la direction de chaque exploitation pour faire le point sur les actions en cours et prendre compte des besoins éventuels.

Le Conseil Syndical demande au syndic de préparer avec le Conseil Syndical puis de transmettre un courrier d'information des actions menées à l'ensemble des copropriétaires 6 mois après chaque Assemblée Générale.

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**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 20 avr. 2022 à 19:00:30 (GMT+01:00) Paris**

<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."