

Copropriété	RESIDENCE LES JARDINS DE REVEST CHEMIN DE L'ORATOIRE 83210, LE REVEST LES EAUX
-------------	--

Procès Verbal de LE REVEST LES EAUX - RESIDENCE LES JARDINS DE REVEST du 17/02/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **RESIDENCE LES JARDINS DE REVEST** CHEMIN DE L'ORATOIRE 83210, LE REVEST LES EAUX 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 :

15 Boulevard Henri Sellier
Suresnes, ÎLE-DE-FRANCE
92150, France

Ordre du jour

- 1/ ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - Article 24 (Majorité simple)
- 2/ ELECTION DU SCRUTATEUR - Article 24 (Majorité simple)
- 3/ ELECTION D'UN SECRETAIRE - Article 24 (Majorité simple)
- 4/ LIEU DE TENUE DE VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ. - Article 25(Majorité absolue)
- 6/ VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2022 AU 31.12.2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 7/ VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2023 AU 31.12.2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 8/ DESIGNATION DU SYNDIC - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - Article 25(Majorité absolue)
- 10/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS - Article 25(Majorité absolue)
- 11/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL - Article 25(Majorité absolue)
- 12/ AUTORISATION AU SYNDIC DE METTRE EN PLACE UN SYSTEME DE VISIO CONFERENCE - Article 24 (Majorité simple)
- 13/ DELEGATION DES FORMALITES DECLARATIVES A ACOMPLIR DANS LE CARDE DE LA PREMIERE ECHEANCE DU DECRET TERTIAIRE. - Article 24 (Majorité simple)
- 14/ RÉOLUTION ADMINISTRATIVE ET INFORMATIVE : ENVOI DÉMATÉRIALISÉ DES COURRIERS RECOMMANDÉS AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

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

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	17 copropriétaires représentant 1953.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	47 copropriétaires représentant 8047.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Syndicat Des Copropriétaires (2876), Monsieur Et Madame Tribotte (92), Madame Lewintre Cavalier (92), Monsieur Et Madame Delcroix (92), Monsieur Et Madame Desmoulin (92), Madame Penhoat (103), Monsieur Et Madame Mafille (92), Monsieur Foisy (184), Monsieur Germain Pascal (180), Madame Et Monsieur Joux (91), Monsieur Et Madame Bachelard (92), Madame Augelet (183), Monsieur Barneoud (91), Monsieur Bareille (91), Monsieur Et Madame Merin Rosinet (88), Monsieur Retali (102), Madame Barbe (102), Monsieur Et Madame Blasco Rondo (92), Monsieur Et Madame Cuerq (92), Monsieur Et Madame Fernandez (91),
LE REVEST LES EAUX - RESIDENCE LES JARDINS DE REVEST - page 1/7

Monsieur Oudriss (91), Monsieur Et Madame Bourreli (91), Monsieur Et Madame Gautier (92), Monsieur Et Madame Ndaw (92), Madame Et Monsieur Lebeauvin (103), Monsieur Cournot (92), Monsieur Guillemot (92), Monsieur Dufaure De Lajarte (102), Madame Gioffredo (91), Monsieur Bernard (91), Monsieur Brochier Gérard (102), Monsieur Et Madame Ozimek Comba (105), Monsieur Et Madame Briant Zoghliami (185), Monsieur Et Madame Le Seguillon (152), Monsieur Sarfati (91), Madame Chave Pasquinelli (91), Monsieur Et Madame Rus (91), Monsieur Duchange (92), Monsieur Peyret (91), Monsieur Maitre (184), Monsieur Germain D (184), Monsieur Minassian (92), Sci Tatanade (184), Monsieur Et Madame Nue (91), Sarl Les Tilleuls (366), Monsieur Germain Gilbert (91), Guy Briel

La séance a débuté le 17 fév. 2022 à 11:09:22 (GMT+01:00) Paris

1/ ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

M.....est élu(e) président(e) de séance

Cette résolution est non votée

2/ ELECTION DU SCRUTATEUR- Article 24 (Majorité simple)

M..... est élu(e) scrutateur (trice).

Cette résolution est non votée

3/ ELECTION D'UN SECRETAIRE- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

M..... est élu secrétaire.

Cette résolution est non votée

4/ LIEU DE TENUE DE VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

L'assemblée générale approuve la tenue de l'assemblée générale à l'adresse suivante :

Hôtel Campanile

15 Boulevard Henri Sellier

92150 SURESNES

Cette résolution est non votée

5/ OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ. - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale des copropriétaires informée par le Syndic des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée décide d'ouvrir un compte bancaire séparé auprès d'un établissement bancaire choisi par le syndic

Cette résolution est non votée

6/ VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2022 AU 31.12.2022- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 4100 euros.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provision émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14 – 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette résolution est non votée

7/ VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2023 AU 31.12.2023- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 4100 euros.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provision émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14 – 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette résolution est non votée

8/ DESIGNATION DU SYNDIC- Article 25(Majorité absolue)

PJ : Contrat de syndic

Projet de résolution

L'Assemblée Générale désigne DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER dont le siège social est sis 46-48 rue Carnot 92150 SURESNES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 17/02/2022

L'Assemblée générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est non votée

9/ DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

Cette résolution est non votée

10/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS- Article 25(Majorité absolue)

Projet de résolution

L'Assemblée Générale fixe à _____ euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Cette résolution est non votée

11/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL- Article 25(Majorité absolue)

Projet de résolution

Hors application de l'article 18.3 alinéa, en cas d'urgence.

L'Assemblée Générale fixe à _____ euros TTC, le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

Cette résolution est non votée

12/ AUTORISATION AU SYNDIC DE METTRE EN PLACE UN SYSTEME DE VISIO CONFERENCE- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

L'assemblée Générale soumet au vote la mise en place d'un système vidéo (décret n°02019-650 du 27 juin 2019). Le système vidéo a pour but de permettre à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale à distance.

Les dispositifs choisis doivent permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

L'assemblée autorise le syndic à proposer aux copropriétaires qui le souhaitent d'assister aux prochaines assemblées par vidéo conférence.

Cette résolution est non votée

13/ DELEGATION DES FORMALITES DECLARATIVES A ACOMPLIR DANS LE CARDE DE LA PREMIERE ECHEANCE DU DECRET TERTIAIRE. - Article 24 (Majorité simple)

PJ : Mandat – Demande de référencement d'une structure pour la transmission de données sur l'application OPERAT

L'objectif du décret tertiaire est de faire baisser d'au moins 60% les consommations du parc énergétique français à l'horizon 2050, et plus précisément les bâtiments à usage tertiaire d'une superficie minimum de 1000 m2, selon deux méthodes :

- Une baisse cadencée par décennies (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050) par rapport à une année comprise entre 2010 et 2020.
- Un niveau de consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue pour chaque type d'activité tertiaire et période de 10 ans.

Au 30 septembre 2022, les données des bâtiments à usage tertiaire, tels les EHPAD et les Établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, devront être intégrées dans la plateforme de suivi OPERAT (observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire).

Postérieurement à la première échéance du 30 septembre 2022, il conviendra de :

Décliner le plan d'action pour atteindre l'objectif de réduction des consommations en énergie finale selon la méthode choisie ;

Transmettre les données via la plateforme OPERAT avant le 30 septembre chaque année ;

Une vérification des échéances sera menée tous les 10 ans, au 31 décembre 2031 (données 2030), 31 décembre 2041 (données 2040), 31 décembre 2051 (données 2050).

A cet effet, considérant la situation d'exploitation du bâtiment par le groupe DOMUSVI, il apparaît que l'exploitant semble être le plus à même de procéder aux déclarations annuelles sur la plateforme OPERAT, dans la mesure où le syndicat des copropriétaires ne souscrit ni contrats de maintenance, ni contrats de fourniture d'énergie, notamment en ce qui concerne les parties communes (circulations, salons, restaurants, etc...), compte tenu des conventions conclues dans le cadre des baux commerciaux.

En ce sens, il n'a pas accès aux données servant de base aux déclarations à opérer annuellement sur la plateforme OPERAT.

Projet de décision : « *Considérant la situation d'exploitation du bâtiment par la société dénommée EMANROSE, l'assemblée générale prend acte qu'elle n'est pas en mesure de procéder aux déclarations des données du bâtiment, et décide par conséquent de déléguer à la société dénommée EMANROSE la gestion des formalités*

déclaratives à accomplir dans la cadre de la première échéance du 30 septembre 2022 fixée par le décret tertiaire n°2019-771 du 23.07.2019 ».

Cette résolution est non votée

14/ RÉOLUTION ADMINISTRATIVE ET INFORMATIVE : ENVOI DÉMATÉRIALISÉ DES COURRIERS RECOMMANDÉS AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

L'envoi dématérialisé (par e-recommandé) des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale et autres correspondances est désormais possible (décret 2015-1325 du 21 octobre 2015).

Les courriers recommandés papier sont dès lors remplacés par un email avec une procédure d'authentification et de signature électronique. Cette procédure permet de délivrer un courrier recommandé avec accusé de réception à moindre coût, sans nécessité d'être présent à domicile lors du passage du facteur ou de vous déplacer dans un bureau de poste pour retirer votre pli.

Ces envois électroniques nécessitent que le cabinet DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER soit informé de votre souhait au travers du formulaire joint en annexe à remettre en assemblée ou à retourner en recommandé avec accusé de réception au cabinet DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER, 46-48 RUE CARNOT 92150 Suresnes.

Le syndic rappelle toutefois en tant que de besoin, que :

- Article 64-1 : lorsque l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le PV de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'AG, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- Article 64-2 : le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- Article 64-3 : les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique ;
- Article 64-4 : les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50.

Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, notifient au syndic leur adresse électronique. Ces dispositions sont applicables à compter du 24 octobre 2015.

Précision/Nota : Ce mode opératoire sera mis en place par le syndic, pour le syndicat des copropriétaires dès que

les moyens techniques (en cours de travail avec les prestataires d'acheminement et les Editeurs logiciel) permettront une fiabilité absolue en termes de notifications, contrôles, archivages, visant en

premier lieu au respect des strictes dispositions réglementaires et en second lieu à l'économie que représente, ce moyen de dématérialisation des envois recommandés.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 17 fév. 2022 à 11:09:27 (GMT+01:00) Paris

--	--	--

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."