

SDC Sainte Marthe Lot Volume 2

Boulevard Limbert, et route de Lyon
84000, AVIGNON

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 09/07/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Sainte Marthe Lot Volume 2** Boulevard Limbert, et route de Lyon 84000, AVIGNON 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- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) / Fonds de Travaux / DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 9- Décision à prendre d'annuler la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) de la résidence - Article 24 (Majorité simple)
- 10- Décision à prendre de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux de la résidence selon le devis de la Société VERITAS (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
- 11- Décision à prendre de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux de la résidence selon le devis de la Société ASCAUDIT (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
- 12- Résolution informative relative aux procédures recouvrement engagées - Pas de vote
- 13- Décision à prendre d'inscrire la dette de M. BLEGER au passif de sa succession - Article 24 (Majorité simple)
- 14- Décision à prendre d'assigner l'indivisaire présumé de M. BLEGER en règlement des charges dues - Article 24 (Majorité simple)
- 15- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux de mise en place d'un système intratone sur le portillon de l'allée piétonne coté théâtre - Article 24 (Majorité simple)
- 16- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux complémentaires de mise en place d'un bouton accès handicapé sur l'ascenseur du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple)
- 17- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux d'étanchéité du patio du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple)
- 18- A la demande de la société d'exploitation, autorisation à donner de remplacer à ses frais une platine d'accès à la résidence - Article 25 (Majorité absolue)
- 19- A la demande de la société d'exploitation, autorisation à donner de remplacer à ses frais une platine d'accès à la résidence *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 20- 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 :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	92 copropriétaires représentant 58620.0 / 100000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	84 copropriétaires représentant 41018.0 / 100000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : Fatiha Heouaine (777), Philippe Decaux (364), Eric Bernat (356), Elisabeth Lavalette (810), Sebastien Vollmer (358), Jean Philippe Francin (356), Pierre Reboul (366), Philippe Contardo (364), Aurore Goron (356), Antoine Fourtaux (364), Jean Marc Paris (712), Giovanni Mele (908), Gaetan Leclercq (356), Lucain Agboton (364), Roland Van Quakebele (356), Christophe Fruleux (364), Jean Philippe Bresson (358), Charles Roussel (720), Ludovic Menicucci (378), Jean Saint Requier (356), Emile Mezzarobba (720), Beatrice Orsetti (364), Emmanuel Mezzarobba (364), Bernard Rique (356), Jean Aragon (356), Didier Lehoux (364), Celine Roussel (356), Gabriel Libeccio (356), Didier Christanval (354), Laeticia Leriche (358), Bernard Temperville (759), Langleur Marigaux (690), Mireille Leroux (724), Jacqueline Piedoie (479), Sabine Muneret Loquet (403), Mathieu Borel (354), De La Forteresse (415), Rene Bleger (364), Maryvonne Dumur/Horiot (725), Caroline Bussy (403), Anne Bressy Bighelli (403), Stephane Grapeloux (403), Martine Exartier (405), Cecile Dupin (661), Lydia Rosenau (469), Therese Spilthooren (376), Hubert Vige (691), Claude Daudel (1076), Johann Mainguy (403), Catherine Foltete (497), Jean Pierre Pascal (632), Julien Ictoi Et Gazzini (403), Lionel Trani (403), David Vaudey (714), Dubuc Et Senoville (421), Claire Gervasi (769), Gerard Reffay (364), Aymeric De Broucker (356), Arnaud Lechrist (364), Philippe Germain (395), Christophe Truet (364), Jean David (356), Catherine Alperin (356), Benoit Globez (479), Cynthia Marchal (354), Flore Terrade (364), Bolitho/Da Saliva (356), Laurent Ryckelynck (421), Christopher Nunes Colome (730), Fabien Spitale (356), Sainte Marthe (2894), Didier Lazaro (356), Annie Couthouly (364), Jean Pierre Peltier (362), Valerie Et Patrice Feriaud (356), Franck Et Karin Salort (710), Laurent Thavot (364), Fouquet Et Malard (364), Julie Deteve (387), Robert Abrieu (481), Olivier Hanquez (364), Carine Fourcade (356), Srph Immobilier (356), Sylvain Vanlede (356)

La séance a débuté le 09 juil. 2022 à 09:38:51 (GMT+01:00) Paris

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

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

La candidature de M. MIGNARD à la présidence de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Alice Petitguillaume (466)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,93%	45912.0 / 57442.0	68 / 89
Contre	0,70%	403.0 / 57442.0	1 / 89
Abstention	19,37%	11127.0 / 57442.0	20 / 89

Se sont exprimés : 89 / 89

Se sont opposés à la décision : Richard Pavoni (403)

Se sont abstenus : Jean Claude Milet (736), Sf Reno Immo (358), Karine Fraissex (403), Nicolas Tranic (356), Valerie Soissons (354), Henri Et Ginette Boch (718), Francois Descamp (356), Evelyne Guillin (354), Serge Chopard (1076), Alain Pinault (356), Thierry Vandenberghe (356), Martine Villard (356), Aurélien Et Anaïs Teppaz Debaud (356), Avimmo (2152), Emmanuel Deroo (479), Pascal Frydel (935), Teddy Guillonnet (354), Florence Renou (356), David Rappe (362), Olivier Bernard (354)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Francois Descamp (356), Evelyne Guillin (354), Serge Chopard (1076), Alain Pinault (356), Thierry Vandenberghe (356), Martine Villard (356), Aurélien Et Anaïs Teppaz Debaud (356), Avimmo (2152), Emmanuel Deroo (479), Pascal Frydel (935), Teddy Guillonnet (354), Florence Renou (356), David Rappe (362), Olivier Bernard (354)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,10%	54574.0 / 58620.0	83 / 92
Contre	1,31%	767.0 / 58620.0	2 / 92
Abstention	5,59%	3279.0 / 58620.0	7 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Richard Pavoni (403), Serge Nizard (364)

Se sont abstenus : Jean Claude Milet (736), Sf Reno Immo (358), Karine Fraisse (403), Teddy Guillon (354), Nicolas Tranic (356), Valerie Soissons (354), Henri Et Ginette Boch (718)

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 S.G.F 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	94,05%	55130.0 / 58620.0	85 / 92
Contre	0,69%	403.0 / 58620.0	1 / 92
Abstention	5,27%	3087.0 / 58620.0	6 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Richard Pavoni (403)

Se sont abstenus : Jean Claude Milet (736), Sf Reno Immo (358), Karine Fraisse (403), Nicolas Tranic (356), Henri Et Ginette Boch (718), Dominique Loison (516)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Dominique Loison (516)

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 67 402,25 € dont 44 874,74 € au titre des opérations courantes et de 22 527,51 € 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.

Deux factures devront être vérifiées avant intégration dans les comptes du syndicat.

Les comptes arrêtés au 31/12/2021 sont mis aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	84,94%	49793.0 / 58620.0	79 / 92
Contre	8,08%	4738.0 / 58620.0	3 / 92
Abstention	6,98%	4089.0 / 58620.0	10 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Jean Claude Milet (736), Evelyne Guillin (354), Patrice Dumoulin (3648)

Se sont abstenus : Celine Dupuis (364), Frederic Choquet (356), Annie Bendahan (444), Karine Fraisse (403), Teddy Guillon (354), Nicolas Tranic (356), Valerie Soissons (354), Didier Vinson Et Felix (364), Henri Et Ginette Boch (718), Sylvie Garzaro (376)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Sylvie Garzaro (376)

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 73 520,00 euros et sera appelé en 2 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	
Pour	83,49%	48941.0 / 58620.0	77 / 92
Contre	8,08%	4738.0 / 58620.0	3 / 92
Abstention	8,43%	4941.0 / 58620.0	12 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Jean Claude Milet (736), Evelyne Guillin (354), Patrice Dumoulin (3648)

Se sont abstenus : Beatrice Boucher (364), Celine Dupuis (364), Sorg (774), Isabelle Cambier (405), Frederic Choquet (356), Annie Bendahan (444), Richard Pavoni (403), Karine Fraisse (403), Teddy Guillon (354), Nicolas Tranic (356), Valerie Soissons (354), Didier Vinson Et Felix (364)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

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

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

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,78%	49778.0 / 100000.0	79 / 92
Contre	4,80%	4802.0 / 100000.0	4 / 92
Abstention	4,04%	4040.0 / 100000.0	9 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont abstenus : Philippe Millereux (364), Serge Chopard (1076), Aurélien Et Anaïs Teppaz Debaud (356), Celine Dupuis (364), Frederic Choquet (356), Richard Pavoni (403), Karine Fraissex (403), Teddy Guillonnet (354), Didier Gazza (364)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Didier Gazza (364)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ère lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

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

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

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

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

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

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	84,58%	49582.0 / 58620.0	79 / 92
Contre	6,83%	4004.0 / 58620.0	2 / 92
Abstention	8,59%	5034.0 / 58620.0	11 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Patrice Dumoulin (3648), Nicolas Tranic (356)

Se sont abstenus : Evelyne Guillin (354), Philippe Millereux (364), Serge Chopard (1076), Aurélien Et Anaïs Teppaz Debaud (356), Alain Venier (364), Celine Dupuis (364), Eric Stephanie Abdelli Maurey (622), Richard Pavoni (403), Karine Fraissex (403), Serge Nizard (364), Didier Gazza (364)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Didier Gazza (364)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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

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

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

· le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ; · le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ; · le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

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

· la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.

· une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

· une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

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

2 - Fonds de Travaux :

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

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi

4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

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

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

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

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

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

9- Décision à prendre d'annuler la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) de la résidence - Article 24 (Majorité simple)

Le syndic rappelle le vote de la résolution N°10 de l'Assemblée générale du 17/05/2021, ayant alloué une enveloppe budgétaire de 10 000,00€ à la réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) de la résidence.

Rappel de la résolution

La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 10 000,00 € HT est retenue.

- Le barème honoraires de syndic, (suivis administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) :
- pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT, le taux 4,00 % HT du marché HT,
- pour les marchés de 10 001 € à 50 000 € HT, le taux 3,50 % HT du marché HT.
- Les honoraires du syndic seront limités pour un montant de : 3,00 % HT du marché HT retenu.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée

A ce jour et par souci d'économie, cette étude prochainement obsolète n'a pas été lancée dans l'attente de l'évolution législative qui désormais prévoit l'obligation de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), dont les points de contrôle sont plus nombreux et portent également sur la performance énergétique.

L'assemblée, après examen et discussion, décide de ne pas réaliser le Diagnostic Technique Global de la résidence et de répartir les fonds appelés pour ce diagnostic.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,90%	53870.0 / 58620.0	80 / 92
Contre	1,23%	720.0 / 58620.0	2 / 92
Abstention	6,87%	4030.0 / 58620.0	10 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Celine Dupuis (364), Nicolas Tranic (356)

Se sont abstenus : Evelyne Guillin (354), Philippe Millereux (364), Didier Gazza (364), Frederic Choquet (356), Richard Pavoni (403), Karine Fraissex (403), Teddy Guillonnet (354), Annick Renard (350), Serge Nizard (364), Henri Et Ginette Boch (718)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

10- Décision à prendre de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux de la résidence selon le devis de la Société VERITAS (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)

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 8 650,00 € HT est retenue,
- autorise le syndic à passer commande en conséquence,
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 346,00€ HT 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	34,01%	19939.0 / 58620.0	30 / 92
Contre	53,92%	31607.0 / 58620.0	47 / 92
Abstention	12,07%	7074.0 / 58620.0	15 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Serge Chopard (1076), Pierre Antoine Ayet (2638), Alain Pinault (356), Eric Cottin (378), Thierry Salle (454), Martine Villard (356), Sf Reno Immo (358), Jean Pierre Duvaux (405), Daniel Filippi (694), Henri Boiron (4097), Clovis Beynet (466), Fabrice Colin (403), Dominique Loison (516), Broly (694), Valerie Lacoste (376), Frederic Choquet (356), Emmanuel Deroo (479), Yves David (376), Xavier Lallement (665), Devalz Et Fils (403), Richard Pavoni (403), Herve Viala (403), Eric Sottoriva (692), Therese Vandame (356), Valerie Soissons (354), Didier Vinson Et Felix (364), Chantal Haquette (403), Patrick Mailfait (356), Eric Junin (706), Isabelle Domenech (356)

Se sont abstenus : Jean Claude Milet (736), Evelyne Guillin (354), Olivier Detienne (356), Eric Stephanie Abdelli Maurey (622), Didier Gazza (364), Philippe Kocica (403), Isabelle Cambier (405), Pascal Frydel (935), Karine Fraisse (403), Teddy Guillon (354), Nicolas Tranic (356), Annick Renard (350), Olivier Bernard (354), Serge Nizard (364), Henri Et Ginette Boch (718)

Cette résolution est Refusée à la majorité

11- Décision à prendre de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux de la résidence selon le devis de la Société ASCAUDIT (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)

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 12 850,00 € HT est retenue,
- autorise le syndic à passer commande en conséquence,
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT 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.

L'Assemblée demande au syndic de ne pas commander les travaux et demande au Conseil Syndical et au syndic d'interroger la Société VERITAS sur l'option de visite d'appartements.

A réception de la réponse, le Conseil Syndical validera la position la mieux disante, dans l'enveloppe votée de 12 850,00€ HT

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	70,03%	41051.0 / 58620.0	61 / 92
Contre	18,24%	10692.0 / 58620.0	16 / 92
Abstention	11,73%	6877.0 / 58620.0	15 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Evelyne Guillin (354), Thierry Salle (454), Patrice Dumoulin (3648), Alice Labbas (366), Aurélien Et Anaïs Teppaz Debaud (356), Celine Dupuis (364), Eric Stephanie Abdelli Maurey (622), Daniel Filippi (694), Broly (694), Yves David (376), Xavier Lallement (665), Devalz Et Fils (403), Valerie Soissons (354), Didier Vinson Et Felix (364), Vincent Maya (622), Isabelle Domenech (356)

Se sont abstenus : Jean Claude Milet (736), Philippe Millereux (364), Olivier Detienne (356), Philippe Kocica (403), Isabelle Cambier (405), Richard Pavoni (403), Pascal Frydel (935), Karine Fraisse (403), Teddy Guillon (354), Nicolas Tranic (356), Annick Renard (350), Olivier Bernard (354), Serge Nizard (364), Henri Et Ginette Boch (718), Valerie Lacoste (376)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Valerie Lacoste (376)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

12- Résolution informative relative aux procédures recouvrement engagées - Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée des derniers éléments en sa possession concernant les procédures en recouvrement en cours, dont l'état d'avancement des différents dossiers est annexé à la convocation.

L'Assemblée est informée qu'à la suite au décès de M. BLEGER en date du 10/03/20 le syndic a interrogé la chambre des notaires de Guadeloupe, Saint Barthélemy et Saint Martin afin d'identifier le notaire en charge de la succession.

Après vérification, il semble qu'aux vues des réponses négatives, la succession serait vacante.

Néanmoins, il s'avère que M. BLEGER était marié à Madame MIMIETTE Maddly.

Dès lors, l'avocat du syndicat des copropriétaires afin de parvenir au recouvrement des charges dues, propose deux solutions :

La première serait de saisir par requête le Tribunal judiciaire de Pointe à Pitre afin de faire désigner le service France Domaine pour exercer et poursuivre les droits es qualité de curateur la succession de Monsieur René BLEGER.

Une fois cette désignation obtenue, il faudra enregistrer la créance du syndicat des copropriétaires, afin qu'elle soit inscrite au passif de la succession.

Pour cela, les frais d'honoraires d'avocat s'élèvent à 1.000 € hors taxes.

La deuxième solution serait d'adresser la matrice cadastrale à l'avocat, car selon les informations en sa possession, Madame Maddly MIMIETTE semble également être propriétaire du bien.

Le syndicat pourrait assigner cette personne si le syndicat parvient à obtenir la preuve qu'elle est propriétaire du bien. Le montant de la dette s'élève à moins de 5.000 €, dès lors il conviendra de tenter une médiation puis assigner en référé par devant la chambre de proximité du Tribunal judiciaire d'AVIGNON afin d'obtenir sa condamnation, et faire exécuter la décision.

A ce moment-là, les frais s'élèvent au coût d'une assignation hors taxes, sans compter les frais de tentative de médiation auprès de l'avocat médiateur.

Ces deux propositions sont soumises au vote dans les résolutions suivantes.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

13- Décision à prendre d'inscrire la dette de M. BLEGER au passif de sa succession- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale :

- autorise le syndic à enregistrer la créance du syndicat des copropriétaires afin qu'elle soit inscrite au passif de la succession de M. BLEGER pour les raisons suivantes : situation débitrice des charges de copropriété sans héritier connu,
- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété ou de nommer Me AYOUN avocat au barreau de MARSEILLE,
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale,
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat
- définit une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 000,00 € HT est retenue,
- autorise le syndic à passer commande en conséquence.

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	87,12%	51070.0 / 58620.0	74 / 92
Contre	5,01%	2939.0 / 58620.0	8 / 92
Abstention	7,87%	4611.0 / 58620.0	10 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Emmanuel Gernez (364), Nabih Bairy (356), Nicolas Morel (364), Fabien Robakowski (356), Mélina Lefebvre Et Petit (376), Richard Pavoni (403), Didier Vinson Et Felix (364), Nabih Bairy (356)

Se sont abstenus : Philippe Millereux (364), Olivier Detienne (356), Sfr Reno Immo (358), Frederic Choquet (356), Devalz Et Fils (403), Pascal Frydel (935), Karine Fraissex (403), Teddy Guillonnet (354), Serge Nizard (364), Henri Et Ginette Boch (718)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

14- Décision à prendre d'assigner l'indivisaire présumé de M. BLEGER en règlement des charges dues- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale :

- autorise le syndic à ester en justice au fonds à l'encontre de Mme MIMIETTE, qui serait également propriétaire du bien, pour les raisons suivantes : impayé de charges de copropriété,
- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété ou de nommer Me AYOUN avocat au barreau de MARSEILLE,
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale,
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat
- définit une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € HT est retenue,
- autorise le syndic à passer commande en conséquence.

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.

La résolution précédente ayant été adoptée, cette résolution est sans objet.

15- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux de mise en place d'un système intratone sur le portillon de l'allée piétonne coté théâtre - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée, après avoir pris connaissance de la décision prise en résolution N°8 de l'Assemblée générale de l'ASL du 30/03/2022, de réaliser des travaux de mise en place d'un système intratone sur le portillon de l'allée piétonne coté théâtre, et de l'appel de fonds y afférent émis par FONCIA FABRE-GIBERT, ratifie les travaux.

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 526,53 € 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,
- 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	88,18%	51693.0 / 58620.0	85 / 92
Contre	6,84%	4012.0 / 58620.0	2 / 92
Abstention	4,97%	2915.0 / 58620.0	5 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont opposés à la décision : Patrice Dumoulin (3648), Celine Dupuis (364)

Se sont abstenus : Philippe Millereux (364), Serge Chopard (1076), Karine Fraisseux (403), Valerie Soissons (354), Henri Et Ginette Boch (718)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

16- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux complémentaires de mise en place d'un bouton accès handicapé sur l'ascenseur du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple) - charges spec. asc a

L'assemblée, après avoir pris connaissance de la décision prise en résolution N°9 de l'Assemblée générale de l'ASL du 30/03/2022, de réaliser des travaux complémentaires de mise en place d'un bouton accès handicapé sur l'ascenseur du bâtiment A, et de l'appel de fonds y afférent émis par FONCIA FABRE-GIBERT, ratifie les travaux.

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 217,93 € 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,
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale Ascenseur bâtiment A est retenue,
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour,
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée,

Les travaux portant sur un équipement du bâtiment A, le fonds ALUR ne pourra être employé. Les travaux feront l'objet d'un appel de fonds aux seuls copropriétaires concernés à hauteur de leurs tantièmes sur la clé de charge spéciale concernée.

Cette résolution est sans objet

17- ORDRE DU JOUR ASL - ratification des travaux d'étanchéité du patio du bâtiment A - Article 24 (Majorité simple) - charges spec. bât.a

L'assemblée, après avoir pris connaissance de la décision prise en résolution N°10 de l'Assemblée générale de l'ASL du 30/03/2022, de réaliser des travaux d'étanchéité du patio du bâtiment A, et de l'appel de fonds y afférent émis par FONCIA FABRE-GIBERT, ratifie les travaux.

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 597,86 € 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,
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue,
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour,
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée,

Les travaux portant sur un équipement du bâtiment A, le fonds ALUR ne pourra être employé. Les travaux feront l'objet d'un appel de fonds aux seuls copropriétaires concernés à hauteur de leurs tantièmes sur la clé de charge spéciale concernée.

Cette résolution est sans objet

18- A la demande de la société d'exploitation, autorisation à donner de remplacer à ses frais une platine d'accès à la résidence- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise la société d'exploitation à remplacer la platine initiale digicode bat B-C cour intérieure (qui n'est plus opérationnelle) par une plaque inox de très belle qualité avec digicode à clavier, lecteur de badge et Vigik pour le service de la poste) et à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de remplacement de la platine.

La Société d'Exploitation informe l'Assemblée que l'ancienne platine n'est plus opérationnelle car les interphones avec ouverture à distance des appartements ne sont plus connectés à celle-ci pour des raisons de sécurité. En effet, les étudiants avaient tendance à ouvrir à distance l'accès à la résidence sans aucun contrôle et avait subi dans le passé eu plusieurs squatteurs et dégradations. L'ancienne platine sera conservée et les câbles maintenus en place.

La société d'exploitation restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,12%	56120.0 / 100000.0	87 / 92
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 92
Abstention	2,50%	2500.0 / 100000.0	5 / 92

Se sont exprimés : 92 / 92

Se sont abstenus : Eric Stephanie Abdelli Maurey (622), Richard Pavoni (403), Karine Fraissex (403), Teddy Guillonnet (354), Henri Et Ginette Boch (718)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

19- A la demande de la société d'exploitation, autorisation à donner de remplacer à ses frais une platine d'accès à la résidence * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise la société d'exploitation à remplacer la platine initiale digicode bat B-C cour intérieure (qui n'est plus opérationnelle) par une plaque inox de très belle qualité avec digicode à clavier, lecteur de badge et Vigik pour le service de la poste) et à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de remplacement de la platine.

La Société d'Exploitation informe l'Assemblée que l'ancienne platine n'est plus opérationnelle car les interphones avec ouverture à distance des appartements ne sont plus connectés à celle-ci pour des raisons de sécurité. En effet, les étudiants avaient tendance à ouvrir à distance l'accès à la résidence sans aucun contrôle et avait subi dans le passé eu plusieurs squatteurs et dégradations. L'ancienne platine sera conservée et les câbles maintenus en place.

La société d'exploitation restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

La résolution ayant été adoptée en première lecture, cette résolution est sans objet.

20- 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.

- Prévion date prochaine assemblée : 1er semestre 2022 (sauf imprévus).
- Prévion de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Le syndic rappelle à l'Assemblée que, par souci de confort pour les copropriétaires, la copie des charges dites "récupérables" des copropriétaires à bail avec la société d'exploitation est adressée à cette dernière pour règlement par substitution. Ces charges "récupérables" sont définies par le décret du 26 août 1987. Le syndic n'ayant pas connaissance des termes de chaque bail, se limite à imputer en charge récupérable celles définies au décret. Si les baux prévoient des dispositions plus généreuses pour le propriétaire, il appartient à son gestionnaire locatif, ou à lui-même, de faire valoir son bon droit auprès de son locataire. Le cabinet SGF rappelle disposer d'un service de gestion locative en mesure de vérifier la bonne répartition des charges par rapport au bail.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 12 juil. 2022 à 11:56:30 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Christian Mignard</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Alice Petitguillaume</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."