



4, rue Collège d'Annecy.
84000 Avignon
contact@ab2j-gestion.fr
Tél : 04 90 82 40 62

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**Sainte Marthe-Volume 2
Boulevard Limbert
84000 AVIGNON**

AVIGNON, le 28 juillet 2023
N° Immeuble: 0085

Le **vendredi 28 juillet 2023** à 13h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Salle Saint Christophe 28 Rue de la Convention 75015 PARIS 15

Copropriétaires présents et représentés:

AVIMMO (2152) - AYET Pierre-Antoine (2638) représentant BOCH Henri et Ginette (718), CHOQUET Frédéric (356), DUPIN Cécile (661), GAZZA Didier (364), GRIGNOLIE Claudie (356), GUILLIN Evelyne (354), LECHRIST Arnaud (364), LOISON Dominique (516), MARTY Véronique (403), NIZARD Serge (364), PINAULT Alain (356) - BARNEOUD-ROUSSET Myriam (364) représentant BLAMPLAIN Gilles (364), CONTARDO Philippe (364), HEQUAINE Fatiha (777), ROBAKOWSKI Fabien (356), SAINTE MARTHE (2894), SOFY/DUBOIS (2172), VILLARD Martine (356) - BARRUET OLIVIER (358) - BENDAHAN Annie (444) représentant DEROO Emmanuel (479) - BERNAT Eric (356) - BEYNET Clovis (466) - BEYNET Hervé (403) - BOUCHER Béatrice (364) représentant BERCHE Claire (489) - DAVID Yves (376) - DE LA FORTERESSE (415) - DESCAMP François (356) représenté(e) par ORSETTI Béatrice - DOMENECH Isabelle (356) - DUCRUET Françoise (666) représenté(e) par ORSETTI Béatrice - DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477) - FOURTAUX Antoine (364) représenté(e) par ORSETTI Béatrice - GERMAIN Philippe (395) représentant GARZARO Sylvie (376), MAYA Vincent (622) - GOSSE Sébastien (720) représenté(e) par MIGNARD Christian - GUILLONNEAU Teddy (354) représenté(e) par MIGNARD Christian - HAQUETTE Chantal (403) - LABBAS Alice (366) - LALLEMENT Xavier (665) - MIGNARD Christian (356) représentant ABDELLI-MAUREY Eric & Stéphanie (622), AGBOTON Lucain (364), ARAGON Jean (356), BONNET Jacques (720), BROLY C/O Mme Laurence BROSSIER (694), CARTIER Alexandra (366), CLOUPET Yves et Béatrice (364), DUMOULIN Patrice (890), DUVAUX Jean-Pierre (405), FOLTETE Catherine (497), JUNIN Eric (706), LECHEVANTON-BUCKWELL Julien (774), LERICHE Laetitia (358), MAILFAIT Patrick (356), MEZZAROBBA Emmanuel (364), MUNERET-LOQUET Sabine (403), PASQUER CATRICE Gilbert et Anne (364), PATROUILLARD DISS Samuel et Julie (671), POMIERS Jean-Paul (725), RENARD Annick (350), SPITALE Fabien (356), SWYNDAUW-FRULEUX Anne-Sophie (364), TEPPAZ DEBAUD Aurélien et Anais (356), VANDENBERGHE Thierry (356) - MILET Jean-Claude (736) - ORSETTI Béatrice (364) représentant BARRY Luc (725), BERNARD Olivier (354), CLOUPET Isabelle (350), GOTCHEIAN Thierry (366), PAVONI Richard (403), PERROT Pierre (3474), SAT VASSAS Claude et Magali (405), SPILTHOOREN Thérèse (376), TRANIC Nicolas (356), TRAFI Denis (403), VAN QUACKEBEKE Roland (356) - PETITGUILLAUME Alice (466) représentant BOLOG Ioan (456), COTTIN Eric (378), DE BROUCKER Aymeric (356), DUMUR-HORIOT Maryvonne (725), FILIPI Daniel (694), FONTANA Laurent (376), FREJAT Michel (358), FRYDEL Pascal (935), GERVASI Claire (769), LACOSTE Valérie (376), LEFEBVRE et PETIT Mélina (376), LELONG Laurent (362), MILLEREUX Philippe (364), MOREL Nicolas (364), PEYRE et MOULY Mathieu et Mélanie (516), RENOUE Florence (356), SOISSON Valérie (354), TRANI Lionel (403), VANDAME Thérèse (356), VENIER Alain (364) - SOTTORIVA Eric (692) - STEPHANIT Alexis (665) - VINSON et FELIX Didier (364) - VOLLMER Sébastien (358) représenté(e) par MIGNARD Christian -

**sont présents ou représentés : 107 / 184 copropriétaires, totalisant
60107 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ABRIEU Robert (481), ALPERIN Catherine (356), BAIRI Nabiha (712), BLEGER René (364), BOIRON Henri (4097), BOLITHO-DA SILVA (356), BOREL Mathieu (354), BRESSON Jean-Philippe (358), BRESSY-BIGHELLI Anne (403), BRETNER Philippe (723), BUSSY Caroline (403), CHRISTANVAL Didier (354), COLIN Fabrice (403), COUTHOULY Annie (364), DAUDEL Claude (356), DAVID Jean (356), DE GRAAF Eric (1994), DECAUX Philippe (364), DETEVE Julie (387), DETIENNE Olivier (356), DEVALZ ET FILS (403), DUBUC ET SENOVILLE (421), DUPONT Isabelle (356), DUPUIS Céline (364), EXARTIER Martine (405), FERIAUD Valérie et Patrice (356), FOUQUET et MALARD (364), FOURCADE Carine (356), FRAISSEX Karine (403), FRANCIN Jean-Philippe (356), GERNEZ Emmanuel (364), GLEIZE Didier (720), GLOBEZ Benoit (479), GORON Aurore (356), GRAPELOUX Stéphane (403), HANQUEZ Olivier (364), HUARD Franck (362), JANIN Claude (362), KOCICA Philippe (403), LAVALETTE Elisabeth (810), LAZARO Didier (356), LECLERCQ Gaetan (356), LEHOUX Romain (364), LEROUX Mireille (724), LIBECCIO Gabriel (356), MAINGUY Johann (403), MARCHAL Cynthia (354), MARIE-SAINTE Muriel (405), MARIGAUX-LANGLEUR C/O Mme LANGLEUR (690), MELE Giovanni (908), MENICUCCI Ludovic (378), MEZZAROBBA Emile (720), MORDIER Bénédicte (783), NUNES-COLOME Christopher (730), PARIS Jean-Marc (712), PASCAL Jean-Pierre (632), PERONNET Pierre (364), PIEDOIE Jacqueline (479), RAPPE David (362), REFFAY Gérard (364), RIQUE Bernard (356), ROSENAU Lydia (469), ROUBAUD Eric (362), ROUSSEL Céline (356), RYCKELYNCK Laurent (421), SAINT-REQUIER Jean (356), SALLE Thierry (454), SALORT Franck et Karine (710), SRPH IMMOBILIER (356), STEINMANN Michael (364), TEMPERVILLE Bernard (759), TERRADE Flore (364), THAVOT Laurent (364), TRUET Christophe (364), VANLEDE Sylvain (356), VIALA Hervé (403), VIGE Hubert (691),

**sont absents ou non représentés : 77 / 184 copropriétaires, totalisant
39893 / 100000 tantièmes généraux.**

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

- 01) Election de la présidence de séance - Art. 24
- 02) Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
- 03) Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
- 04) Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24
- 05) Décision de procéder à la répartition des fonds débiteurs au jour de la reprise comptable par le cabinet d'expertise comptable COMMANDEX - Art. 24
- 06) Budget prévisionnel N+2 - Art. 24
- 07) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25
- 08) Résolution informative : Changement de gérance du cabinet SGF
- 09) Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S- Art. 25
- 10) A la demande du Conseil Syndical, candidature du cabinet AB2J Gestion, selon son contrat de mandat de syndic joint- Art. 25
- 11) Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25
- 12) Candidature de M. AYET Pierre Antoine- Art. 25
- 13) Candidature de M. MIGNARD Christian- Art. 25
- 14) Candidature de Mme ORSETTI Béatrice - Art. 25
- 15) Candidature de Mme PETITGUILLAUME Alice - Art. 25
- 16) Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25
- 17) Consultation du conseil syndical - Art. 25
- 18) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Art. 25
- 19) Résolution informative : points sur les sinistres en cours - Pas de vote
- 20) Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique)/ Audit Energétique - Pas de vote
- 21) Information de la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux par l'entreprise HC Architecture -Pas de vote
- 22) Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société AVIDIAG (cf. devis en PJ) - Art. 24
- 23) Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société VERITAS (cf. devis en PJ) - Art. 24

- 24) Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO (cf. devis en PJ), et mandat à donner au Conseil syndical de valider le devis de son choix dans la limite de 3 600€ HT - Art. 25
- 25) Décision à prendre de procéder à l'Audit Energétique de la résidence par la Sté VERITAS (cf. devis en PJ) - Art. 24
- 26) Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Audit Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO (cf. devis en PJ), et mandat à donner au Conseil syndical de valider le devis de son choix dans la limite de 6 500€ HT - Art. 25
- 27) Décision à prendre de procéder à l'actualisation du Règlement de Copropriété et mandat donné au Conseil Syndical pour le choix de l'office notarial retenu - Art. 25
- 28) A la demande de M. AYET, décision à prendre de procéder aux travaux de reprise de l'étanchéité de la résidence et mandat donné au Conseil Syndical de valider le devis de son choix - Art. 25
- 29) Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques - Art. 24
- 30) Questions diverses - Pas de vote

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election de la présidence de séance - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

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 :

Vote(nt) **POUR** : **105** copropriétaire(s) totalisant **59272 / 59272** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **835 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 02

Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :
La candidature de Mme PETITGUILLAUME Alice en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **105** copropriétaire(s) totalisant **59272 / 59272** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **835 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 03

Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

La candidature de Mme ORSETTI Béatrice en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix.

Le syndic élu reprendra le secrétariat dès son élection et rédigera le procès-verbal dans sa totalité. Il procédera à sa diffusion.

Vote(nt) **POUR** : **105** copropriétaire(s) totalisant **59272 / 59272** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **835 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Le président de séance, M. Christian MIGNARD, après avoir interrogé les copropriétaires présents, décide que les résolutions 9 et 10 seront votées avant la résolution n°4

Question n° 04

Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 73 610,39 € dont 59 433,14 € au titre des opérations courantes et de 14 177,25 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : **103** copropriétaire(s) totalisant **57917 / 58653** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **736 / 58653** tantièmes.

Ont voté contre : MILET Jean-Claude (736),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1454 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BOLOG Ioan (456), GARZARO Sylvie (376), MAYA Vincent (622),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 05

Décision de procéder à la répartition des fonds débiteurs au jour de la reprise comptable par le cabinet d'expertise comptable COMMANDEX - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que le cabinet SGF avait repris la comptabilité en 2016 de 2GTI sans les reports de soldes au 01/01/2016. En effet le syndicat avait missionné le cabinet d'expertise comptable Commandex pour reconstituer la comptabilité antérieure à 2016. Pour les 3 comptes fournisseurs ci-dessous, le cabinet SGF a donc repris comptablement tous les mouvements suivants effectués en 2016.

Concernant 2GTI : le total des mouvements (règlements et factures) repris en 2016 s'élève à 12 155€ au débit. Nous constatons un report datant d'avant 2016 de 11 510,34€ au crédit correspondant essentiellement aux factures d'honoraires de 2015.

Concernant Bénédicte DUVAL : un seul mouvement a été repris en 2016, il s'agit d'un règlement de 180,00€ effectué le 12/01/2016.

La facture correspondante date du 14/12/2015 et était libellée par 2GTI « Honoraires cabinet »

Concernant M. MIGNARD : un seul mouvement a été repris en 2016, il s'agit d'un règlement de 130,48€ effectué 11/05/2016. La facture correspondante date du 31/12/2015 et était libellée par 2GTI « Frais 2è »

Le cabinet d'expertise comptable COMMANDEX dans sa reconstitution des soldes antérieurs à 2016 n'a pas fait apparaître le solde de ces fournisseurs. C'est pourquoi ces comptes restent débiteurs vis-à-vis du Syndicat.

Il reste donc à répartir les montants suivants :

- 2GTI : 12 155,00 €
- M. DUVAL : 180,00 €
- M. MIGNARD : 130,48 €
- Total débit : 12 465,48 €.

L'Assemblée prend connaissance des extraits de compte joints à la convocation détaillant les sommes débitrices dans les comptes de 2GTI en 2015 et 2016.

Le syndic indique que ces sommes correspondent à des prestations de fournisseurs/créanciers de la copropriété, qui ont été effectivement payés, mais dont l'écriture en contrepartie n'a jamais été régularisée depuis car non reprises par le cabinet COMMANDEX.

Il convient en conséquence de régulariser la réalité bancaire (ces fonds ont été versés) à la réalité comptable de la copropriété en constatant ces débits et en appelant ces fonds aux copropriétaires afin de les solder.

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;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée par le biais de la reddition des charges.

Vote(nt) **POUR** : **99** copropriétaire(s) totalisant **56258 / 58585** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **2327 / 58585** tantièmes.

Ont voté contre : BOLOG Ioan (456), DE LA FORTERESSE (415), LABBAS Alice (366), MILET Jean-Claude (736), SOISSON Valérie (354),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1459 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BEYNET Hervé (403), MOREL Nicolas (364), SOTTORIVA Eric (692),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 06

Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 73 783,00 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 :

Vote(nt) **POUR** : **106** copropriétaire(s) totalisant **59371 / 60107** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **736 / 60107** tantièmes.

Ont voté contre : MILET Jean-Claude (736),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 07

Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

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.

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 08

Résolution informative : Changement de gérance du cabinet SGF

Résolution non soumise à un vote.

M.RASTIT, gérant du Cabinet S.G.F., informe l'Assemblée que, suite au départ de Monsieur SEMAVOINE, il a nommé Olivier BOUZAT au poste de Directeur Général, il assumait déjà les responsabilités de Responsable Administratif et Financier depuis plus de 10 ans, et Sam BOROS, Gestionnaire depuis 8 ans, au poste de Directeur Copropriété. C'est donc naturellement et dans la continuité des valeurs de notre Cabinet qu'un nouveau chapitre s'ouvre avec les mêmes équipes en place pour vous servir toujours au mieux de vos intérêts.

Monsieur RASTIT est le gérant de la société SIGA IMMOBILIER qui agit dans l'ensemble des domaines de l'immobilier : transactions, location-gestion et syndic.

Ce point est sans objet

Question n° 09

Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S- Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Pour des raisons d'organisation interne les cabinet CGS, CGS Département Gestion, et SGF fusionnent sous l'entité unique C.G.S. Aussi, le contrat joint, qui débutera au 28/07/2023 et prendra fin au 30/06/2024 est proposé par le cabinet CGS, et non pas S.G.F. Les gérants, les collaborateurs et les locaux de ces deux entités étant les mêmes, ce changement purement administratif n'aura aucun impact sur les copropriétaires.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. RASTIT Nicolas, Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 26 542,80€ TTC/an, en principal.

Le mandat débutera le 28/07/2023 et sera échu en date du 30/06/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **4566 / 100000** tantièmes. Ont voté pour : BERCHE Claire (489), BEYNET Clovis (466), BEYNET Hervé (403), BOLOG Ioan (456), GAZZA Didier (364), LABBAS Alice (366), LALLEMENT Xavier (665), SOTTORIVA Eric (692), STEPHANIT Alexis (665),

Vote(nt) **CONTRE** : **89** copropriétaire(s) totalisant **51853 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **9** copropriétaire(s) totalisant **3688 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), BERNAT Eric (356), DAVID Yves (376), DE LA FORTERESSE (415), DOMENECH Isabelle (356), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477), MAYA Vincent (622), MOREL Nicolas (364), VINSON et FELIX Didier (364),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 10

A la demande du Conseil Syndical, candidature du cabinet AB2J Gestion, selon son contrat de mandat de syndic joint- Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale nomme le cabinet AB2J Gestion selon les termes de sa proposition de contrat jointe à la convocation.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 19 800,00 € TTC/an, en principal.

Le mandat débutera le 28 juillet 2023 et sera échu en date du 30/09/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Vote(nt) **POUR** : **102** copropriétaire(s) totalisant **58260 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1133 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : HAQUETTE Chantal (403), LABBAS Alice (366), VINSON et FELIX Didier (364),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **714 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), DOMENECH Isabelle (356),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M. MIGNARD CHRISTIAN, ORSETTI BEATRICE, AYET PIERRE ANTOINE, PETITGUILLAUME ALICE

Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.

L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30 /06 /2024.

L'assemblée prend acte de la candidature de Mme SPITALE Laurence.

Chaque membre est élu séparément. Le conseil syndical est le suivant:

M. AYET Pierre-Antoine

M. MIGNARD Christian

Mme ORSETTI Béatrice

Mme PETITGUILLAUME Alice

Mme SPITALE Laurence

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

Candidature de M. AYET Pierre Antoine- Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La candidature est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **106** copropriétaire(s) totalisant **59743 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **364 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : VINSON et FELIX Didier (364),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

Candidature de M. MIGNARD Christian- Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La candidature est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

Candidature de Mme ORSETTI Béatrice - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La candidature est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

Candidature de Mme PETITGUILLAUME Alice - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La candidature est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15 a

Candidature de Mme SPITALE Laurence - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La candidature est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **90** copropriétaire(s) totalisant **51898 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **17** copropriétaire(s) totalisant **8209 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), BERCHE Claire (489), BERNAT Eric (356), BEYNET Clovis (466), BEYNET Hervé (403), DAVID Yves (376), DE LA FORTERESSE (415), DOMENECH Isabelle (356), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477), HAQUETTE Chantal (403), LABBAS Alice (366), LALLEMENT Xavier (665), MAYA Vincent (622), MILET Jean-Claude (736), SOTTORIVA Eric (692), STEPHANIT Alexis (665), VINSON et FELIX Didier (364),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 10 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en oeuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.
Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).
Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Vote(nt) **POUR** : **98** copropriétaire(s) totalisant **56113 / 100000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **3517 / 100000** tantièmes.
Ont voté contre : BEYNET Clovis (466), BEYNET Hervé (403), DE LA FORTERESSE (415), HAQUETTE Chantal (403), LABBAS Alice (366), MILET Jean-Claude (736), MOREL Nicolas (364), VINSON et FELIX Didier (364),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **477 / 100000** tantièmes.
Se sont abstenus : DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 17

Consultation du conseil syndical - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1.000,00 euros T.T.C.
La résolution est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **106** copropriétaire(s) totalisant **59741 / 100000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **366 / 100000** tantièmes.
Ont voté contre : LABBAS Alice (366),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 18

Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
L'assemblée décide de fixer à 1.000,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.
A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.
L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.
La résolution est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **105** copropriétaire(s) totalisant **59277 / 100000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **466 / 100000** tantièmes.
Ont voté contre : BEYNET Clovis (466),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **364 / 100000** tantièmes.
Se sont abstenus : MOREL Nicolas (364),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 19

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

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe l'assemblée des désordres en cours sur la résidence.

1/ Toiture fuyarde

Le syndic rappelle à l'Assemblée que les infiltrations provenant de la toiture ont donné lieu à plusieurs expertises n'ayant pas clairement indiqué leur origine, jusqu'à ce que les pointes employées pour la fixation des plaques soient mises en cause.

En effet, il est désormais avéré que les pointes utilisées ne sont pas étanches, qu'avec la dilatation des métaux, les perforations des panneaux se sont élargies, et que l'eau passe désormais le long des pointes.

La toiture ne bénéficiant plus de garantie décennale, la réfection de l'ensemble ne peut pas être prise en charge au titre de cette garantie.

A ce jour, les infiltrations ont fait l'objet de reprises ponctuelles réalisées par un couvreur, mais les infiltrations perdurent, notamment lors de fortes pluies.

Monsieur AYET demande à ce qu'une réfection complète de la toiture soit portée à l'ordre du jour de la présente Assemblée générale (cf résolutions 42 & 43).

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur son souhait de réaliser ces travaux, soit en donnant mandat au Conseil Syndical de valider le devis de son choix, soit en saisissant le diagnostiqueur en charge du PPPT pour que ces travaux y soient inscrits et puissent bénéficier d'un financement via le fonds ALUR.

2/ VMC surdimensionnée

Monsieur AYET alerte le syndic sur la trop forte aspiration des VMC dans les appartements, causant des nuisances sonores et de sécurité puisque l'aspiration empêche la bonne fermeture des portes palières et a permis l'intrusion de tiers dans des appartements.

Pour y remédier, le technicien a proposé à M. AYET d'installer sur les groupes VMC une poulie de diamètre différent permettant de ralentir la vitesse de rotation des pales, et donc, l'aspiration.

La solution technique pourtant proposée au syndic par le biais d'un devis consiste en l'installation d'un variateur électrique sur les moteurs, pour en baisser la vitesse de rotation.

Ce devis proposait de faire un test sur un premier caisson VMC pour 1 700€ HT et mentionnait l'absence de garantie de résultat sur cette solution technique.

Un autre devis propose le remplacement pur et simple des caissons existants par des nouveaux caissons moins puissants, pour 12 390,26€ HT.

Aucune de ces solutions techniques, soit par leur coût, soit par leur absence de garanties de résultat, n'ont donné satisfaction au Conseil Syndical, qui propose de missionner le diagnostiqueur chargé du PPPT sur cette question et sur la solution technique à retenir.

L'assemblée en prend acte. (Cf résolution n°28 ci-après)

Question n° 20

Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE

(Diagnostic de Performance Energétique)/ Audit Energétique - Pas de vote

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe l'Assemblée des mesures prises par la loi Climat et Résilience, imposant aux copropriétés de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

De façon succincte, le DPE vise à constater le caractère énergivore ou non de la copropriété et à lui attribuer une note.

Le PPPT dressera une liste de travaux structurels préconisés par l'auditeur, et selon leur degré d'urgence, les étalonnera sur les 10 années suivant l'établissement du rapport.

Outre ces deux mesures obligatoires, les sociétés de diagnostic proposent la réalisation d'un audit énergétique, pour aller au delà du DPE, qui se contente de constater et noter la résidence en termes de sobriété énergétique. L'audit énergétique vise à mettre le doigt sur les principales faiblesses de la résidence, à présenter les solutions les plus efficaces pour y remédier, et à constituer des dossiers pour l'obtention d'éventuelles aides et financements.

L'Assemblée Générale est informée que le Conseil Syndical, dans le cadre de sa délégation de pouvoir, a validé un devis de Projet de Plan Pluriannuel de travaux dans l'enveloppe qui lui était allouée au regard de la résolution N°11 de l'Assemblée Générale du 09/07/2022 :

En outre, sont présentés à l'Assemblée Générale 2 devis de DPE (obligatoire dans l'année suivant la réalisation du PPPT) :

Sté KDS - DPE pour 3 600,00€ HT

Sté AVIDIAG - DPE pour 10 000,00€ HT

Et 2 devis d'audit énergétique (facultatifs) :

Sté VERITAS - Audit Energétique pour 13 948,00€ HT

Sté KDS ECO - Audit Energétique pour 6 500,00€ HT

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 syndicat 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 syndicat 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 syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat 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.

Question n° 21

Information de la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux par l'entreprise HC Architecture -

Pas de vote

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée est informée de la décision du Conseil Syndical, qui après étude et comparaison des différents devis qui lui ont été présentés, a décidé de la validation du devis de la Sté HC ARCHITECTURE pour la réalisation d'un PPPT pour un montant de 8 650,00€ HT.

Pour rappel, le Conseil Syndical dispose au titre de la résolution N°11 de l'Assemblée Générale du 09/07/2022, d'une enveloppe s'élevant à 12 850,00€ HT pour le choix d'une entreprise réalisant une mission de PPPT.

L'assemblée en prend note.

Question n° 22

Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société AVIDIAG (cf. devis en PJ) - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société AVIDIAG, avec au préalable : la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 10 000,00 € HT est retenue ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 0 % HT du marché HT retenu soit 0€ HT (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ou spéciale par bâtiment est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- 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.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet - Cf le point n° 25 ci-après

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 60107** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 23

Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société VERITAS (cf. devis en PJ) - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Société VERITAS, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 10 250 € HT est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 0 % HT du marché HT retenu soit 0€ HT (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ou spéciale par bâtiment est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- 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.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet - Cf le point n° 25 ci-après

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 60107** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 24

Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO (cf. devis en PJ), et mandat à donner au Conseil syndical de valider le devis de son choix dans la limite de 3 600€ HT - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 600,00 € 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 3 600,00 € HT (hors honoraires) et 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 0€ HT : (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre);
- 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 (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- 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.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet - Cf le point n° 25 ci-après

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 25

Décision à prendre de procéder à l'Audit Energétique de la résidence par la Sté VERITAS (cf. devis en PJ) -Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe l'Assemblée que cette proposition de la Sté VERITAS porte sur l'étude thermique de la copropriété, qui ne rentre pas dans les obligations de la loi Climat et résilience .

Cette étude thermique vient en complément du Diagnostic de Performance Energétique (qui se contente de noter la performance énergétique de la résidence) et propose à la copropriété d'étudier ses installations énergétiques, propose des travaux d'économie d'énergie, et présente les aides éventuellement disponibles pour les réaliser.

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 entre 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 syndicat 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 syndicat 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 syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat 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, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

- le 1er janvier 2024 pour les syndicats de plus de 200 lots principaux ;
- le 1er janvier 2025 pour les syndicats entre 51 et 200 lots principaux ;
- le 1er janvier 2026 pour les syndicats de moins de 51 lots principaux.

Le diagnostic devra faire l'état des lieux énergétique du bien (structure du bâtiment, l'état de l'isolation thermique, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage). Outre ses caractéristiques, le document devra indiquer la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre et la quantité d'énergie renouvelable produite, le classement du bâtiment, ainsi que le rapport d'inspection de la chaudière lorsque sa puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts (art. R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation). Ce document devra également apporter des recommandations concrètes, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité, en vue d'améliorer les caractéristiques de l'immeuble.

Le diagnostic devra être renouvelé ou, à défaut, mis à jour tous les dix ans sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article 173-1-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation d'un audit énergétique, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 13 948,00 € HT est retenue, soit 16.737,60 € TTC

- Les honoraires du syndic seront NEANT (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre).
- 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 au 01/07/2023.
- Les fonds seront appelés sur ordre impératif du conseil syndical et au plus tard le 30-06-2024.

Le Conseil Syndical choisira en lien avec le PPPT soit l'audit énergétique, soit le DPE collectif.

Vote(nt) **POUR** : **94** copropriétaire(s) totalisant **54077 / 57429** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **3352 / 57429** tantièmes.

Ont voté contre : BEYNET Hervé (403), DAVID Yves (376), DE LA FORTERESSE (415), LABBAS Alice (366), MILET Jean-Claude (736), SOTTORIVA Eric (692), VINSON et FELIX Didier (364),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **2678 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRUET OLIVIER (358), BERNAT Eric (356), BEYNET Clovis (466), DOMENECH Isabelle (356), DUNY MOREAU Fabien et Ludivine (477), LALLEMENT Xavier (665),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 26

Décision à prendre de procéder à la réalisation d'un Audit Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO(cf. devis en PJ), et mandat à donner au Conseil syndical de valider le devis de son choix dans la limite de 6 500€HT - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic informe l'Assemblée que cette proposition de la Sté KDS ECO porte sur l'étude thermique de la copropriété, qui ne rentre pas dans les obligations de la loi Climat et résilience .

Cette étude thermique vient en complément du Diagnostic de Performance Energétique (qui se contente de noter la performance énergétique de la résidence) et propose à la copropriété d'étudier ses installations énergétiques, propose des travaux d'économie d'énergie, et présente les aides éventuellement disponibles pour les réaliser.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la réalisation d'un Audit Energétique de la résidence par la Sté KDS ECO, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 6 500,00 € 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 6 500,00 € HT (hors honoraires) et 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 0€ HT : (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre);
- 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 (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- 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.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet - Cf le point n° 25 ci-avant

Vote(nt) **POUR** : **107** copropriétaire(s) totalisant **60107 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 27

Décision à prendre de procéder à l'actualisation du Règlement de Copropriété et mandat donné au Conseil Syndical pour le choix de l'office notarial retenu - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic informe l'Assemblée Générale des dispositions de l'article 24 II, f de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi A.L.U.R du 24 mars 2014 et indiquant que l'Assemblée générale doit mettre aux voix en Assemblée générale, la mise en conformité, le cas échéant, du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux lots transitoires et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative, prévues par la loi du 10 juillet 1965.

A cet effet, le syndic a consulté l'étude de Me MASSEBOEUF, notaire à NARBONNE, pour l'actualisation du Règlement de Copropriété.

En quoi cela consiste :

Textes de référence :

Il est rappelé qu'en application du nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 que : « la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. »

Il est rappelé qu'en application du nouvel article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 que : « l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est rappelé qu'en application du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965 que : « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément, défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondantes. »

- Parties communes à jouissance privative : jardins, terrasses, balcons, loggias, emplacements de parking, etc.

Exemple de non-conformité : la jouissance exclusive d'une partie commune résulte d'un usage, sans aucun titre, ou d'une décision d'assemblée générale qui n'a pas été publiée.

- Parties communes spéciales :

Exemple de non-conformité :

- le règlement de copropriété fait état de charges spéciales sans avoir mentionné de parties communes spéciales ; - le règlement de copropriété fait état de parties communes spéciales sans avoir mentionné de charges spéciales.

- Lots transitoires : ils permettent, lors de la réalisation de programmes immobiliers par tranches successives, de garantir au promoteur (maître de l'ouvrage) la possibilité de réaliser des bâtiments non encore construits, d'éviter d'avoir à solliciter d'éventuelles autorisations en assemblée générale des copropriétaires.

Conséquence de cette identification dans le règlement : le propriétaire du lot transitoire doit s'acquitter des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes repartis selon les tantièmes ou millièmes de la quote-part de partie commune affectée à ces lots. A défaut d'identification conforme à la loi ELAN, le lot perdra sa qualité de lot de copropriété et son propriétaire son droit à construire.

Ceci exposé, le syndicat des copropriétaires prend acte qu'il convient de recourir à un expert spécialisé afin de procéder à un audit du règlement de copropriété.

L'audit réalisé consistera notamment à :

- recenser les éléments ambigus du règlement ;

- faire un contrôle de concordance entre les usages et les titres ;

- établir la qualification entre « parties privatives » ou « communes à jouissance privatives » ou bien entre « parties communes spéciales » ou « lots transitoires » dans le règlement de copropriété ;

- le cas échéant, mettre à jour la grille de répartition des charges de copropriété.

Me MASSEBOEUF, à la lecture du Règlement de Copropriété de la résidence, indique :

Compte tenu du RCP EDD communiqué relatif à résidence Sainte Marthe, la mise en conformité dudit règlement de copropriété concerne essentiellement les charges spéciales sans parties que les parties communes spéciales n'aient été mentionnées.

Dès lors, il paraît nécessaire d'insérer dans ledit règlement de copropriété des parties communes spéciales et de prévoir une répartition de celles-ci en charges spéciales, et ce, dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par la loi.

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

- **la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 453,73 € TTC est retenue ;**

- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 3 453,73€ et 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 0€ 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 (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;

- **les fonds seront appelés à la demande du Conseil Syndical et au plus tard le 30-06-2024;**

La résolution est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **103** copropriétaire(s) totalisant **58484 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **781 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : DE LA FORTERESSE (415), LABBAS Alice (366),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **842 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BEYNET Clovis (466), DAVID Yves (376),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 28

A la demande de M. AYET, décision à prendre de procéder aux travaux de reprise de l'étanchéité de la résidence et mandat donné au Conseil Syndical de valider le devis de son choix - Art. 25

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic rappelle à l'Assemblée que les infiltrations provenant de la toiture ont donné lieu à plusieurs expertises n'ayant pas clairement indiqué leur origine, jusqu'à ce que les pointes employées pour la fixation des plaques soit mise en cause.

En effet, il est désormais avéré que les pointes utilisées ne sont pas étanches, qu'avec la dilatation des métaux, les trous des panneaux se sont élargis, et que l'eau passe désormais le long des pointes. La toiture ne bénéficiant plus de garantie décennale la réfection de l'ensemble ne peut pas être prise en charge au titre de cette garantie.

A ce jour, les infiltrations ont fait l'objet de reprises ponctuelles réalisées par un couvreur, mais les infiltrations perdurent, notamment lors de fortes pluies.

Aussi, l'Assemblée Générale prend connaissance du devis de la Sté ATTILA annexé à la convocation pour un montant de 17 613,48 (devis concurrent de la Sté LES COUVREURS DE PROVENCE en attente au jour de la convocation), et visant à reprendre l'étanchéité de l'ensemble de la couverture du volume 2.

Le syndic alerte l'Assemblée générale sur le fait que la Sté ATTILA estime que les infiltrations proviennent essentiellement des chénaux. Son devis propose une action corrective sur ces éléments et non les pointes de toiture, comme demandé par le syndic lors de la demande de devis.

Le syndic rappelle que ce désordre, s'il fait l'objet de travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, pourront être financés par le fonds de travaux ALUR disponible.

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 17 615,00 € HT est retenue soit 21.138,00 € TTC

- Donne mandat au Conseil syndical de valider le devis de son choix dans la limite de l'enveloppe budgétaire retenue,

- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 528,00€ 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'oeuvre) ;

- 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 à la demande du Conseil Syndical et au plus tard le 30-06-2024 ;

La résolution est mise aux voix :

Vote(nt) **POUR** : **103** copropriétaire(s) totalisant **58228 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1515 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : DE LA FORTERESSE (415), MILET Jean-Claude (736), VINSON et FELIX Didier (364),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **364 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : MOREL Nicolas (364),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 29

Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques - Art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur ;
- les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dûment habilitée et assurée ;
- lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit de propriétaire dudit lot ;
- les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur à son nom ;
- lors de la cessation d'activité, les installations deviendront propriété des propriétaires des lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes.

Vote(nt) **POUR** : **102** copropriétaire(s) totalisant **57836 / 58292** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **456 / 58292** tantièmes.

Ont voté contre : BOLOG Ioan (456),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **1815 / 60107** tantièmes.

Se sont abstenus : BEYNET Hervé (403), BROLY C/O Mme Laurence BROSSIER (694), MOREL Nicolas (364), SOISSON Valérie (354),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 30

Questions diverses - Pas de vote

Résolution non soumise à un vote.

45 - Questions diverses - Pas de vote

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

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : 1er semestre 2024 (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

M. MIGNARD Christian

Les scrutateurs

Mme PETITGUILLAUME Alice

Le secrétaire

Mme ORSETTI Béatrice, puis
Le Syndic

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

 *Sylvain DEKONINK*
Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 13h43 UTC

 *Christian MIGNARD*
Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 13h42 UTC

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Alice PETITQUILLAUME

Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 10h54 UTC



Sylvain DEKONINK

Signé électroniquement
le 17/08/2023 à 09h55 UTC



Béatrice ORSETTI

Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 10h40 UTC



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Sylvain DEKONINK

Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 13h43 UTC



Christian MIGNARD

Signé électroniquement
le 18/08/2023 à 13h42 UTC

