



Procès-Verbal

Assemblée Générale des copropriétaires

Immeuble :

ALL SUITES PESSAC

VENDREDI 24 MARS 2023

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 24 mars 2023

Syndicat des Copropriétaires
ALL SUITES PESSAC

A rappeler impérativement
N/Réf. : 856/AG25329

PESSAC, le 24 mars 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/03/2023
ALL SUITES PESSAC
2 AVENUE ANTOINE BECQUEREL 33600 PESSAC

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-quatre mars à 14h00,
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : COMPTE RENDU EXPLOITANT

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30/09/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : MODIFICATION DU BUDGET EN COURS POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 (N+1)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024 (N+2)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

RESOLUTION 9.1 : CANDIDATURE DE CATTART DANIEL

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9.3 : CANDIDATURE DE QUINTEAU HERVE

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 11 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 13 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE

Majorité : Titre

RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 14 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 16 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : Sans Vote

RESOLUTION 17 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : Sans Vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Mme QUINTEAU a été élue président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 28665 / 28665 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 1737 / 30402 tantièmes

M./MME BERNARD STEPHANE (468), M. DEBELLEIX Michel (393), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME LIGER REMI (496)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 28665 / 28665 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M. BAI CYRIL (468) représenté(e) par M./MME BOSC Michel, M./MME CHAUVET CLAUDE (439) représenté(e) par M./MME BOSC Michel, M./MME CHESNEL JEAN PAUL (486) représenté(e) par M./MME CATTART DANIEL, M. CLARENS FABIEN (486) représenté(e) par M./MME BOSC Michel, M./MME CLARENS/BUROSSE FABIEN/GENEVIEVE (468) représenté(e) par M./MME BOSC Michel, M./MME CROS/BERNA Thierry/Frederique (393) représenté(e) par M./MME ROBERT Sylvain, M./MME DENNI Badreddine (477) représenté(e) par M./MME ROBERT Sylvain, M./MME FERRABUE Patrick (389) représenté(e) par M./MME ROBERT Sylvain, M. GARCIA Michel (400) représenté(e) par M./MME ROBERT Sylvain, M./MME GUENOT/PUILLET DAVID/DELPHINE (401) représenté(e) par M./MME ROBERT Sylvain, M. GUNDELWEIN NICOLAS (534) représenté(e) par M./MME CATTART DANIEL, MME LANGE YVETTE (401) représenté(e) par M./MME CATTART DANIEL, MME MATHIEU CATHERINE (477) représenté(e) par M./MME CATTART DANIEL, M./MME MAUCLAIR JEAN JACQUES (552) représenté(e) par M./MME CATTART DANIEL, M. MERCIER Michel (416) représenté(e) par M./MME BOSC Michel, M./MME PAILLEUX THIERRY (772) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE, M. PLIGOT CHRISTOPHE (933) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE, MME SCHROETTER CAROLINE (399) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE, M./MME SOUDARISSANANE (416) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE, MME WETZEL Marie-Cécile (477) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE, M./MME ZANONI JEAN LOUIS/ISABELLE (496) représenté(e) par M./MME QUINTEAU HERVE

La feuille de présence fait désormais référence à 40682 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 100000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Mme CATTART a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 38945 / 38945 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 1737 / 40682 tantièmes

M./MME BERNARD STEPHANE (468), M. DEBELLEIX Michel (393), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME LIGER REMI (496)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 38945 / 38945 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Mme LALLOYEAU Hélène a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 69 copropriétaires représentant 39338 / 39338 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1344 / 40682 tantièmes

M./MME BERNARD STEPHANE (468), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME LIGER REMI (496)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 39338 / 39338 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 14h52. le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	51 copropriétaire(s)	Représentant	30402 / 100000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	47 copropriétaire(s)	Représentant	28786 / 100000 tantièmes

Absent(s)	127 copropriétaire(s)	Représentant	69598 / 100000 tantièmes
-----------	-----------------------	--------------	--------------------------

Liste des absents

M./MME ANDRE PASCAL (790), M. BADET BRUNO (401), M./MME BAGOT LAURENT (409), M. BAI CYRIL (468), SCCV BALIT IMMO REP M./MME BALIT (496), MME BALKAID Myriam (400), M. BARBIER Gérald (870), M. BARDET JULIEN (380), M. BARSACQ Pierre (401), MME BARTHES FREDERIQUE (1146), MME BELHOMME ARMELLE (380), M./MME BERNIER/BATON LAURENT/DELPHINE (393), MME BOREL CORINNE (924), MME BOUCHELAGHEM SAMIRA (458), M./MME BOURDET DIDIER (416), M./MME BOUSQUET FRANCOIS (541), M/MLLE BRETECHE/DIEZ BERTRAND/VALERIE (496), M. CADRAN HUGO (363), MME CARON ARLETTE (936), M./MME CARPICECI/SARTORETTI GIANLUCA/VIRGINIA (486), M./MME CASORZO/PASSUELLO CORRADO/SABRINA (409), M./MME CHASTAN ANTOINE (468), M./MME CHAUVET CLAUDE (439), M./MME CHESNEL JEAN PAUL (486), M. CLARENS FABIEN (486), M./MME CLARENS/BUROSSE FABIEN/GENEVIEVE (468), M./MME CLEUZIQU GUILLAUME (409), M./MME CORDEIRO DOS SANTOS/MARTINS DE OLIVIERA DOS SANTOS (400), M. COURVAUD Daniel (401), M/MLLE CROS/BERNA Thierry/Frederique (393), MME D'INCA COLINE (496), M. DAL MASO MARC (726), M./MME DALEY CHRISTOPHE/NATHALIE (786), MME DANSOU CHARLOTTE (545), M./MME DARGOS WILHEM (485), M. DARIES LAURENT (428), M./MME DAVANTURE ERIC/SONIA (964), MME DELMONT CATHERINE (393), M./MME DENNI Badreddine (477), M. DEVIELLETOILE PHILIPPE (416), M./MME DOUARD JEAN DANIEL (467), M. DOUILLARD Adrien (416), M/MLLE DOUTRELEAU Véronique (477), M./MME DRONET Stéphane (936), M./MME DUCOURNEAU Patrick (363), MME DUMAS Mireille (477), M./MME ESCARTIN Michel (898), M./MME ETHEVENIN MARTELET PASCALE (486), M./MME FALCONNET/DUCHATEL THIERRY/MICHELE (477), M./MME FERRABUE Patrick (389), M./MME FERREIRA LUIS MANUEL (810), M. FLANDRINCK KEVIN (363), MME FLAYOL VERONIQUE (954), M./MME FLORENTIN BRUNO (972), M. GARCIA Michel (400), M./MME GARREAU JEAN MARC (467), M. GAUTIER LAURENT (363), M. GENESTE CAMILLE (563), M./MME GUENOT/PUILLET DAVID/DELPHINE (401), MME GUILLERY-HOMMEY Virginie (372), M. GUNDELWEIN NICOLAS (534), M./MME GUYOT CHRISTOPHE (963), M./MME HADET DANIEL ET MALLORY (458), MME JEANSON MAGALI (416), SARL JEMA (409), M./MME KIEFFER/SENTIS PIERRE/CLAIRE (468), M. KONE DYLAN (477), M./MME LAMBERT JEAN PIERRE (458), MME LANGE YVETTE (401), M./MME LAPAQUELLERIE Bruno (496), M. LE BOT CEDRIC (401), M./MME LE GALLOU/LETENDART CORINNE/MICHEL (486), M./MME LEGAC ALAIN (393), M./MME LEGROS DIDIER (799), MME LEVACHER MARIE THERESE (1271), M./MME LIEHRMANN DIDIER (477), MME MACIUK CLAIRE (456), MME MAHDI OUARTI (1180), M. MANDIN Michel (486), M. MARET CYRILLE (409), MME MATHIEU CATHERINE (477), MME MATOU Lucienne (389), M./MME MAUCLAIR JEAN JACQUES (552), M. MEDEAU SEBASTIEN (486), M./MME MELICINE Olivier/Aurélié (370), M. MERCIER Michel (416), M./MME MESSENGER Patrick (458), M. MILCENT ALAIN (393), M. MOREL NICOLAS (416), M./MME MOUSTOIFA/MADI BACAR NADHIROU/SOVARTA (393), M./MME MULLER CYRILLE (468), M./MME NAVARRE Michel (458), M./MME NEGRE Laurent / Céline (886), M. ONILLON NICOLAS (1355), M./MME PAILLEUX THIERRY (772), M/MLLE PAINDORGNE/LEFEBVRE ARNAUD/SOPHIE (842), MME PARIS-BENAMOUT MARTINE (401), M. PEREZ REGIS (477), M./MME PESTEL CHRISTOPHE (477), M./MME PILON STEPHANE ET MARIE (486), M./MME

PLANCON/DECOSSE Marc/Gwladys (467), M. PLIGOT CHRISTOPHE (933), M./MME POTTIN STEPHANE (496), M./MME PRESENCIA LUDWIG (585), M./MME PRIEUR PHILIPPE (401), M./MME QUENSON FREDERIC (372), MME REB SYLVIE (1431), M./MME REFONDINI/GROSSELIN JEAN PHILIPPE/MELANI (416), MME RELAVE MANON (370), M. RIVIERE PHILIPPE (832), M. RONTEIX Emmanuel (468), M./MME ROSSET LIONEL (574), M/MLLE ROUCHON OU TAKTAK NICOLAS / LILIA (391), M. ROUX CHRISTOPHE (486), MME SAMSON LOUISETTE (945), MME SCHROETTER CAROLINE (399), M./MME SENOT ANTHONY (496), M./MME SOUDARISSANANE (416), M./MME SOVY JEAN LUC OU CORINNE (372), MME SY FATIMATA (393), M./MME THIEBAUT STEPHANE (416), M./MME VANHEEGHE Sylvain (456), M./MME VANLERBERGHE OLIVIER (380), M./MME VERMEULEN Serge (954), M./MME VIGNOT Pierre (486), MME WETZEL Marie-Cécile (477), M./MME ZANONI JEAN LOUIS/ISABELLE (496)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : COMPTE RENDU EXPLOITANT

Information

Exposé de l'exploitant, ALL SUITES APPART HOTEL

Par conséquent, l'assemblée générale, après avoir entendu les informations transmises, prend acte et ratifie celles-ci.

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30/09/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du **01 octobre 2021** au **30 septembre 2022** selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de **51 693,12 €** pour un budget voté de **53 030,72 €** soit un solde créditeur de **1 337,60 €**.

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical.

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.

Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 69 copropriétaires représentant 39010 / 39477 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 467 / 39477 tantièmes

M./MME DORET ANDRE (467)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1205 / 40682 tantièmes

M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 39010 / 39477 tantièmes.

RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois et 8 jours. Le contrat débute le **24/03/2022** pour se terminer le **31/03/2023**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

23 750,00 € H.T

28 500,00 € T.T.C **

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

** Pour une période de 12 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 39030 / 100000 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 393 / 100000 tantièmes
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1259 / 100000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 39030 / 39423 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 393 / 39423 tantièmes
M. FOURCADE ROMAIN (393)
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1259 / 40682 tantièmes
MME CINGALA Frédérique (393), M./MME GODEAU JULIEN (486), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 39030 / 39423 tantièmes.

RESOLUTION 7 : MODIFICATION DU BUDGET EN COURS POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 (N+1)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/10/2022** au **30/09/2023** à la somme de **54 050,00 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 69 copropriétaires représentant 39010 / 39477 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 467 / 39477 tantièmes
M./MME DORET ANDRE (467)
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1205 / 40682 tantièmes
M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 39010 / 39477 tantièmes.

RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024 (N+2) ✓

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/10/2023 au 30/09/2024** à la somme de **54 050,00 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 38524 / 38991 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 467 / 38991 tantièmes
M./MME DORET ANDRE (467)
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1691 / 40682 tantièmes
M./MME DULCHAIN PHILIPPE / FRANCOISE (486), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 38524 / 38991 tantièmes.

RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Mme CATTART / Mme QUINTEAU

Appel à candidature

RESOLUTION 9.1 : CANDIDATURE DE CATTART DANIEL ✗

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical Mme CATTART pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 66 copropriétaires représentant 38028 / 100000 tantièmes
Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 2245 / 100000 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 409 / 100000 tantièmes (Vote par correspondance)

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) ✓

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Résultat du vote :

Ont voté pour : 66 copropriétaires représentant 38028 / 38028 tantièmes
Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 2245 / 40682 tantièmes

MME CHENNE PASCALE (416), M./MME DORET ANDRE (467), M./MME GODEAU JULIEN (486), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME LIGER REMI (496)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 409 / 40682 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME CANDALE CYRILLE (409)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 38028 / 38028 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : CANDIDATURE DE QUINTEAU HERVE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical Mme QUINTEAU pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 65 copropriétaires représentant 37598 / 100000 tantièmes
Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 2675 / 100000 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 409 / 100000 tantièmes (Vote par correspondance)

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

Résultat du vote :

Ont voté pour : 65 copropriétaires représentant 37598 / 37598 tantièmes
Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 2675 / 40682 tantièmes
MME CHENNE PASCALE (416), M./MME DORET ANDRE (467), M./MME GODEAU JULIEN (486), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME LIGER REMI (496), M. RAPINAT JEAN CHRISTOPHE (430)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 409 / 40682 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME CANDALE CYRILLE (409)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 37598 / 37598 tantièmes.

RESOLUTION 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic à : **1 000.00 € TTC.**

Résultat du vote :

Ont voté pour : 69 copropriétaires représentant 39068 / 100000 tantièmes
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1614 / 100000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

Résultat du vote :

Ont voté pour : 69 copropriétaires représentant 39068 / 39068 tantièmes
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 1614 / 40682 tantièmes
M./MME DEZECOT STEPHANE (409), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 39068 / 39068 tantièmes.

RESOLUTION 11 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum **1 000.00 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 38601 / 100000 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 2081 / 100000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 38601 / 38601 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 2081 / 40682 tantièmes

M./MME DEZECOT STEPHANE (409), M./MME DORET ANDRE (467), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 38601 / 38601 tantièmes.

RESOLUTION 12 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête la somme de **1 000.00 € TTC** le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgences, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 70 copropriétaires représentant 39492 / 100000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1190 / 100000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 70 copropriétaires représentant 39492 / 39492 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1190 / 40682 tantièmes

M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME HO/NGUYEN RICHARD/DOMINIQUE (810)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 39492 / 39492 tantièmes.

RESOLUTION 13 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE

Majorité : Titre

HISTORIQUE:

Exposé du syndic

A/ Depuis le 1er Janvier 2017: Sur interrogation du syndic (PICHET ADB) en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)

B/ Depuis 2021: Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE : Renforcement du Diagnostic Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique. Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)
2. Si Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir: Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec pris en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus: Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE _ Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO)_Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux _ Suivi de l'exploitation des installations

D/ *En amont de l'étape 3 : ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique,...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc...))

IMPORTANT : Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013).

RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des informations transmises et après consultation des copropriétaires réunis, décide de :

- REALISER des devis pour un Diagnostic Technique Global de la copropriété (incluant le volet DPE).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 25 copropriétaires représentant 11146 / 33077 tantièmes

MME ANDRE DOMINIQUE (468), M. BERNARD STEPHANE (476), M./MME BILLARD/MERLET Vincent/Christine (401), M./MME BILLY JEAN YVES (486), M./MME CANDALE CYRILLE (409), MME CHENNE PASCALE (416), SARL CMCA 1954 (408), M. DEBELLEIX Michel (393), M./MME FELDFEBEL DOMINIQUE (401), M. FOURCADE ROMAIN (393), M./MME GAGNARD FRANCK (476), M./MME GIRAUD ALAIN (416), M./MME GODEAU JULIEN (486), M./MME GOETZ PASCAL (439), M. HENOT DANIEL (363), M./MME HENRY/THIEBAUT RAOUL/MICHELE (401), M./MME JULIEN Michel (438), M./MME LIGER REMI (496), M. MARTIN JEROME (429), M./MME POTIER DIDIER (409), M. RAPINAT JEAN CHRISTOPHE (430), M. ROBIN OLIVIER (416), M./MME SOLEILLANT Eric (477), M./MME VANDEWEEGHE/HUG XAVIER/SYLVIE (409), M./MME ZANY GABRIEL (810)

Ont voté contre : 35 copropriétaires représentant 21931 / 33077 tantièmes

Se sont abstenus : 12 copropriétaires représentant 7605 / 40682 tantièmes

M./MME CAVALIER FLORENT (496), MME CINGALA Frédérique (393), M./MME CORDON/KLANKHEN LAURENT/SOMKUAN (918), M. COURRIOU Michel (496), M./MME DEZECOT STEPHANE (409), M. DUBOIS YOHANN (409), M. GRILLON ROBERT (1488), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME HO/NGUYEN RICHARD/DOMINIQUE (810), M./MME MARION / VIALLET YVES / BRIGITTE (495), M./MME THERAUD LIONEL/MAGALI (825), MME VANDENBRUWANE ISABELLE (486)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 21931 / 33077 tantièmes.

RESOLUTION 14 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Exposé du syndic

Présentation de la solution POWIMO

RESOLUTION

Après avoir entendu la présentation par le syndic, puis délibéré, l'assemblée générale décide :

*d'autoriser la tenue et la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales dans le cadre des dispositions de l'article 17-1A de la loi du 10 Juillet 1965 modifié et aux articles 13-1 et 2 du Décret du 17 Mars 1967.

*dans ce cadre, retient la solution POWIMO intégrée SANS FRAIS dans l'outil de gestion du syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES qui permet l'accès, la tenue, et la retransmission continue simultanée de l'assemblée générale.

Le copropriétaire souhaitant participer à distance devra prévenir le syndic au moins 3 jours avant la date de l'assemblée générale afin de recevoir ses codes d'accès et lui permettre la connexion à l'AG Audio Visio par leur espace client.

PREALABLE A L'ACCES A L'ESPACE CLIENT (IMPORTANT): Chaque participant s'engage à transmettre au syndic une adresse mail et numéro de téléphone portable permettant de se connecter.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 60 copropriétaires représentant 34360 / 35773 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 1413 / 35773 tantièmes

M./MME BERNARD STEPHANE (468), MME CINGALA Frédérique (393), MME MAS Brigitte (552)

Se sont abstenus : 9 copropriétaires représentant 4909 / 40682 tantièmes

M. COURRIOU Michel (496), M. DEBELLEIX Michel (393), M./MME DEZECOT STEPHANE (409), M. GRILLON ROBERT (1488), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380), M./MME HENRY/THIEBAUT RAOUL/MICHELE (401), M./MME JULIEN Michel (438), M./MME MARION / VIALLET YVES / BRIGITTE (495), M./MME POTIER DIDIER (409)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 34360 / 35773 tantièmes.

**RESOLUTION 15 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES
PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

PRESENTATION :

Depuis les dispositions ALUR, il nous est possible de vous proposer l'envoi des convocations et procès-verbal par voie électronique et donc à ce jour :

1. Vous avez déjà souscrit à la LRE – solution proposée depuis 2017 :

Vous bénéficiez dès à présent de L'AVIS ÉLECTRONIQUE permis par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 sauf avis contraire de votre part.

2. Vous n'avez pas encore souscrit à l'envoi électronique de vos convocations et PV AG :

Vous devez retourner votre accord pour confirmer l'adresse unique @ de réception que vous souhaitez. (Formulaire joint aux présentes à retourner dûment remplie à votre gestionnaire) ou bien se rendre directement sur le site AR24.

Pratique, écologique, conforme à la loi et à moindre coût, récupérez par avis 100% électronique acheminé par la société AR24 vos convocations et PV d'Assemblée Générale.

REFERENCES :

*Décret n°2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 impose un moyen d'identification électronique conforme aux conditions prévues à l'annexe du Règlement d'exécution (UE) 2015/1502 du 8 septembre 2015 :

Votre syndic PIMS ADB propose la mise en place de la lettre recommandée qualifiée « avec un niveau de garantie substantiel » acheminé par AR24 Tiers certifié national.

*Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 permet de substituer la LRE au moyen du nouveau procédé électronique ou « avis électronique » proposé par AR24 répond aux exigences de l'article 48 du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

Plus simple : aucun facteur d'authentification de l'identité du destinataire (la LRE qualifiée eIDAS exige deux facteurs d'authentification de différentes catégories (tels que CI + vidéo dans le mode LRE qualifiée AR24 actuel).

Moins cher : nous négocions pour vous depuis 2017 un coût d'envoi au juste prix, beaucoup moins cher que le courrier papier et source d'économie pour la copropriété.

Plus pratique : vous recevez un courriel identifié avec un lien pour récupérer vos documents.

CONDITION : Donner votre consentement spécifique pour mise en place.

La solution proposée de diffusion numérique (via AR24 & DOCSYNDIC) est strictement conforme à la loi, simple, pratique, écologique, à moindre coût.

RESOLUTION :

Par conséquent, l'assemblée générale, après en avoir délibéré et avis favorable du conseil syndical :

- Décide le principe de la notification par lettre @recommandée électronique des Procès-verbaux et convocations affairant à la copropriété.

Ce mode de communication s'inscrit dans le cadre de la mise en conformité aux textes en vigueur sur la numérisation (Solution innovante, économique, écologique).

NOTA : La souscription au @recommandé est individuelle. Le formulaire d'adhésion est remis par le copropriétaire le souhaitant au syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 64 copropriétaires représentant 35641 / 38318 tantièmes

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 2677 / 38318 tantièmes
M./MME BERNARD STEPHANE (468), M./MME DEZECOT STEPHANE (409), M./MME HO/NGUYEN RICHARD/DOMINIQUE (810), M./MME JULIEN Michel (438), MME MAS Brigitte (552)
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 2364 / 40682 tantièmes
M. COURRIOU Michel (496), M. GRILLON ROBERT (1488), M./MME HEDOIRE STEPHANE (380)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 35641 / 38318 tantièmes.

RESOLUTION 16 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : SansVote

INFORMATION : DEMATERIALISATION ET ACCES AUX DOCUMENTS DE VOTRE COPROPRIETE SUR



En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal...).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne via <http://www.pichet.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

IMPORTANT : Pour votre 1^{ère} connexion : vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel. Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ». Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

RESOLUTION 17 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : Sans Vote

L'assemblée générale prend note que des travaux de réfection des embellissements des parties communes seront à envisager très prochainement.

En 2024, le vote d'un maître d'oeuvre pour la gestion des travaux de réfection des sols (remplacement par de la moquette ou des sols PVC et réfection peinture) sera à inscrire à l'ordre du jour pour la phase d'étude. Les travaux sont à envisager pour une réalisation en 2025.

L'installation de bornes électriques dans le parking sous-sol sera également à voter en 2024.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 15h11.

Président
Mme QUINTEAU

Secrétaire
Mme LALLOYEAU

Scrutateur n°1
Mme CATTART

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 65 modifiée

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.

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

LE SYNDIC

