



CELAVIsyndic

Engagés pour votre investissement
Parc de Brais - 39 route de Fondeline
44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat

06 42 37 72 20

secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité

07 85 13 21 13

drucilla@celavisyndic.fr

07 85 13 21 27

aurore@celavisyndic.fr

SAS au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045

Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 304965YN211

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 03/11/2023 à 14h00

pour la copropriété SDC NIMES NOVEO KAE LIS

située au NIMES NOVEO KAE LIS 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Visioconférence - meet.google.com/twj-xajh-exv** au sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Point d'information du syndic** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (art. 24)
6. **Désignation du syndic** - Majorité absolue (art. 25)
7. **Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (art. 25)
8. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (art. 24)
9. **Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (art. 25)
10. **Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (art. 25)
11. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (art. 25)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise (65), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Soit 7 / 97 copropriétaires, représentant 1179 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. ASFIR Laurent (65) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], COMBEMALE Mylène / EURL STIC (65) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme DAMERY Anne Francoise (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme DEN HARTOG Eveline (69) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. GIRARD Thibaut (105) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], Mme HERISSEAU Maryse (69) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], Mme JUHNKE Pascale (78) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. LAPP Raphael (69) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique], M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. SCHICKLER Laurent (102) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65) [rep. M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique]

Soit 20 / 97 copropriétaires, représentant 1580 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :SARL ATAPALMA (292), BENSOUSSAN/MOUCHNINO division (139), Mme BRAQUET Elisabeth (146), Mme CHENY Pascale (74), CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), HOLDING SHAMYA SAS (136), Mme HUYGENS Sophie (78), M. LEPARMENTIER Alain (65), M. et Mme MIOT Eric Cathy (74), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. REIX Jean-Michel (20), SARL SECOND (785), M. TARRICONE Jean-Louis (78), M. et Mme VIDAL Didier Catherine (69)

Soit 15 / 97 copropriétaires, représentant 2188 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :M. BAJAS Julien (78), SOCIETE BCH HOLDING (65), Mme BERGMANS Cecile (74), Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), M. BOIVIN Mathias (65), M. et Mme BRONDY Christian Françoise (65), M. CANDASSAMY Octave (65), M. COL Julien (74), Mme DALET Clotilde (20), M. et Mme DEBOILLE Thierry Blandine (83), DEJA SARL / NAKAM Marie-Louise (176), Mme DESPRIET Estelle (69), M. et Mme DOTEAU Michel Sylvie (83), M. et Mme EHONO Frédéric TESSIER Christelle (69), M. ELLUL Olivier (46), M. EMON Jean-Louis (78), ETIENNE FREDERIC / MAXINE SCI (79), Mme FALGAIROLLE Marion (77), M. et Mme GAWLOWICZ Didier Severine (83), M. et Mme GELLE Pierre-Isodore Sylvie (99), M. GODARD Samuel (24), M. et Mme GOUARD Didier HAMERY Elfriede (65), M. et Mme GUEGUEN Jean-Sébastien BRAZIL Christine (83), M. HEHN Lucien (23), Mme HOARAU Béatrice (110), M. HUERGA Laurent (81), M. HUGOT Philippe (69), M. et Mme HULOT DE COLLART Gwendal Agnès (114), IACL OUADKI SCI (73), Mme JABLONSKI Irène (83), M. JAUNIN Jean-Michel (130), M. JULIEN Louis (26), M. KERVARREC Sebastien (83), M. LEFEUVRE Cedric (69), M. et Mme MANIERE Andre (27), M. MARTIN Frédéric (69), M. et Mme MATHIEU Denis Véronique (319), Mme MOREAU Céline (83), M. MSOLLI Wajdy (145), NOVENIMES SCI / ELLUL (113), NOVEO SCI / TISSOT IMMOBILIER (23), M. NYLANDER Arthur (110), M. et Mme ORRADO Franck Christelle (105), OSTHI SCI / PCI GESTION (820), M. PAULY Thomas (74), M. PRATSAM (69), Mme RIEU Samantha (78), M. et Mme RIGAUD Stéphane Marie-Laure (83), M. et Mme ROUSSEL Jean-Claude Pascale (78), M. et Mme ROUSSELY Sébastien DESSENY Sophie (74), M. et Mme SABATIER Jean-Louis (23), Mme ou M. SAVARINO GÉRARD CHASSAGNY Odile (20), M. et Mme SOLER Stéphane et Nathalie (78), Mme TERPEND Michèle (43), M. et Mme VOVOR Emile Augustine (69)

Soit 55 / 97 copropriétaires, représentant 5053 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 42 copropriétaires sur 97 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4947 / 10000 tantièmes.

1 Election du Président de séance ELEC

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (art. 24)

Proposition : M. CALVIGNAC Jean-Louis

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président de séance **Monsieur CALVIGNAC Jean-Louis**.

Il est procédé à un vote pour M. CALVIGNAC Jean-Louis

POUR	27 / 27 cp 2759 / 2759 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 2759 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs ELEC

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (art. 24)

Proposition : Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutatrice de séance **Madame THEBAUD-FERNANDES Françoise**.

Il est procédé à un vote pour Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise

POUR	27 / 27 cp 2759 / 2759 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 2759 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVISyndic** représenté par **Monsieur Valentin AUDION**.

Il est procédé à un vote

POUR	42 / 42 cp 4947 / 4947 ta	CONTRE	0 / 42 cp 0 / 4947 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Point d'information du syndic NON VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Sans majorité

L'Extranet :

Pour vous connecter c'est simple, il suffit de vous rendre sur le site : www.celavisyndic.fr et de rentrer vos identifiants qui vous ont été envoyés. Ils sont rappelés dans chacun de vos appels de fonds.

La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de l'envoi)

Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet.

Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

Les débiteurs :

Nous allons faire un point afin de savoir à qui les coûts associés aux frais de relance seront imputés aux copropriétaires débiteurs.

* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT

- Relance après mise en demeure : 60€ HT

* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)
- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC
- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

Nuisances générées par le restaurant 'Grillades & Tacos' :

Appart'City subit toujours des nuisances premièrement olfactives de la part du restaurant 'Grillades & Tacos' mais aussi sonores de part le manque d'entretien que subit leur système d'extraction d'air qui émet une vibration en continue lorsque celui-ci est en fonctionnement. De plus, le rejet de l'air vicié de leur extracteur se fait toujours sur notre système et les encrasse. Nous avons donc renvoyé une mise en demeure avant assignation au propriétaire du local commercial afin que celui-ci fasse le nécessaire pour remettre en conformité son système d'extraction. En cas de non retour, nous assignerons le propriétaire du local.

Le syndic, en réponse à la demande du président, indique que l'assignation éventuelle du propriétaire du local commercial telle que mentionnée, se fera à la charge des propriétaires. Par ailleurs Mme Piscot, représentant Appart'City (en tant que propriétaire de divers locaux dans la résidence), précise que le gestionnaire considère que c'est aux propriétaires qu'incombe cette procédure, et rappelle que le coût de l'huissier est de l'ordre de 350 €.

Le président rétorque :

- D'une part qu'il souhaite qu'Appartcity justifie sa position par une assise juridique;
- D'autre part qu'en l'état, compte tenu de l'AG du 12 octobre 2022, de l'immobilisme qu'il déplore sur ce dossier depuis lors, et de l'absence de résolution précise soumise au vote de la présente AG, le syndic n'est pas en droit de mettre en oeuvre une quelconque démarche judiciaire au nom et à la charge des propriétaires (celle-ci pouvant évidemment aller bien au-delà des 350 € de la mission initiale d'huissier).

Le président rappelle que la décision de mandater un huissier de justice afin de constater le préjudice subi, proposée lors de l'AG du 13 octobre 2022 (résolution n° 16), n'a pas été votée, de même forcément que la délégation de pouvoir au conseil syndical concernant le choix dudit huissier (résolution n° 17).

Le syndic propose alors au conseil syndical de donner son accord à la procédure, mais il lui est opposé un refus à l'unanimité de ses membres.

Le président conclut qu'il n'est actuellement possible que de regretter la non-avancée de ce dossier qui ne pourrait progresser qu'avec le vote d'une résolution circonstanciée soumise aux propriétaires lors de la prochaine AG (ou si Appartcity en fait son affaire auparavant).

Le président ajoute que l'ordre du jour n'a été validé par aucun membre du conseil syndical et qu'il n'aurait pas cautionné la rédaction de ce paragraphe. Certes le conseil syndical n'a proposé aucune modification au projet qui lui a été adressé le 25 septembre (dont le contenu sur ce point des nuisances est strictement identique à celui du projet initial adressé le 24 juillet). Mais l'ordre du jour qui a été envoyé par le syndic aux propriétaires le 2 octobre diffère significativement du projet adressé au conseil syndical : ainsi la rédaction proposée par deux fois était la suivante : « *Nous avons donc recommandé à Appartcity de faire intervenir un huissier de justice afin de faire constater toutes ces nuisances et d'engager une procédure à leur encontre* », rédaction en conformité avec les souhaits exprimés par le conseil syndical et ne justifiant donc pas de modification de sa part. Mais le syndic a modifié sa proposition sans concertation du conseil syndical pour finalement écrire dans l'ordre du jour définitif :

« *Nous avons donc renvoyé une mise en demeure avant assignation au propriétaire du local commercial afin que celui-ci fasse le nécessaire pour remettre en conformité son système d'extraction. En cas de non-retour, nous assignerons le propriétaire du local pour le compte du SDC* » (NB : SDC = syndicat des copropriétaires). Les raisons de cette substitution arbitraire du syndic, faisant brusquement suite à 2 mois de position constante et partagée, n'ont pas fait l'objet d'explications.

Charges ASL :

Un lot fictif ainsi qu'une clé de répartition spéciale ont été mis en place afin d'imputer les charges ASL des copropriétaires bailleurs directement à votre exploitant Appart'City. Les copropriétaires non bailleurs régleront leurs charges ASL via les appels de fonds qui leur seront envoyés. Les charges ASL apparaîtront néanmoins toujours dans la comptabilité du syndic puisque les charges ASL appelées par le syndic TISSOT sont appelées au SDC de la résidence Appart'City de Nîmes représenté par son syndic Celavisyndic. Cela ne peut pas être modifié. Avec le lot fictif ainsi que la clé spéciale qui ont été mis en place, cela apparaît donc comme une opération blanche.

Le président rappelle les très nombreuses difficultés qu'il a rencontrées avec le syndic pour obtenir des explications satisfaisantes sur les sommes indûment prélevées aux propriétaires relativement à ces charges ASL. Il rappelle également qu'une véritable « opération blanche » avait été mise en place avec l'ancien syndic ASGS. Il rappelle enfin qu'il a dû finalement décortiquer les documents transmis pour établir le constat que :

- D'une part il y a eu enfin correction fin septembre 2023 de l'appel de fonds réclamé début juillet 2023 au titre du 2^{ème} semestre 2023, cette correction s'étant matérialisée par un avoir sur charges à venir;

- D'autre part il persiste un remboursement à attendre concernant les 2^{ème} semestre 2022 et 1^{er} semestre 2023 ; après contact téléphonique avec le service comptable du syndic il lui a été assuré que ces remboursements, matérialisés sous forme de nouveaux avoirs, seraient signifiés aux propriétaires au plus tard en décembre 2023.

Le président conclut en précisant qu'il restera vigilant, et sur les remboursements devant solder les erreurs passées, et sur l'effet de la solution trouvée pour l'avenir. Il fait aussi remarquer au syndic que la modification de présentation des comptes par CELAVI (avec un document « détail » qui ne détaille en rien les dépenses contrairement au « détail » fourni antérieurement par ASGS et qui a permis de pointer l'erreur sur les charges ASL !) est regrettable. Le syndic s'engage à essayer de trouver une solution plus satisfaisante en proposant un document suffisamment clair pour être aisément compris par tout propriétaire.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/07/2022** au **30/06/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **30 701.51 € dont 17 030.92€ de charges ASL appelées sur la clé "Charges ASL"**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **1 199.04 €**.

Les charges ASL appelées à tort auprès des copropriétaires à bail seront portées à crédit de leurs comptes à la suite de cette approbation des comptes grâce à la clé spécifique "Charges ASL".

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 40 cp 3887 / 4026 ta	CONTRE	1 / 40 cp 139 / 4026 ta	ABST.	2 cp 921 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139)

Se sont abstenus : SARL SECOND Emily (785), HOLDING SHAMYA SAS (136)

6 Désignation du syndic

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVI**syndic pour une durée de **13 Mois**.

Son mandat prend effet le **03/11/2023** pour se terminer le **30/12/2024**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **7 416.00 € TTC** (soit **6 180.00 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	40 / 97 cp 4026 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 785 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 136 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), Mme CHENY Pascale (74), Mme HUYGENS Sophie (78), M. et Mme MIOT Eric Cathy (74), M. et Mme VIDAL Didier Catherine (69), M. LEPARMENTIER Alain (65), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. TARRICONE Jean-Louis (78), Mme BRAQUET Elisabeth (146), CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), SARL ATAPALMA (292), M. REIX Jean-Michel (20), Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Se sont abstenus : HOLDING SHAMYA SAS (136)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	40 / 41 cp 4026 / 4811 ta	CONTRE	1 / 41 cp 785 / 4811 ta	ABST.	1 cp 136 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL SECOND Emily (785)

Se sont abstenus : HOLDING SHAMYA SAS (136)

7 Election des membres du Conseil Syndical	ELEC
---	-------------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (art. 25)

Propositions : M. CALVIGNAC Jean-Louis, Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise, M. EMON Jean-Claude

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- CALVIGNAC Jean-Louis Monique
- EMON Jean-Claude Françoise
- THEBAUD-FERNANDES Françoise

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessus énoncés et fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un vote pour M. CALVIGNAC Jean-Louis

POUR	27 / 97 cp 2759 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Il est procédé à un vote pour Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise

POUR	27 / 97 cp 2759 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Il est procédé à un vote pour M. EMON Jean-Claude

POUR	27 / 97 cp 2759 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

8 Budget prévisionnel prochain exercice N+2	VOTE
--	------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/07/2024 au 30/06/2025**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **28 852.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Détail du budget 2024/2025 :

Charges communes générales :

- Assurance MRI : 4 600€
- Honoraires syndic : 7 416€
- Frais postaux : 1 800€
- Frais bancaires : 36€

Total charges communes générales : 13 852€

Charges ASL :

- Charges ASL Principale et Secondaire : 15 000€ (Appelées sur la clé spécifique "Charges ASL")

Total du budget 2024/2025 : 28 852€ dont 15 000€ de charges ASL

Il est procédé à un vote

POUR	38 / 41 cp 3875 / 4873 ta	CONTRE	3 / 41 cp 998 / 4873 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme CHENY Pascale (74), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), SARL SECOND Emily (785)

Se sont abstenus : Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

9 Consultation du conseil syndical	VOTE
---	-------------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1 500 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	40 / 97 cp 4084 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 863 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), Mme CHENY Pascale (74), M. et Mme MIOT Eric Cathy (74), M. et Mme VIDAL Didier Catherine (69), M. LEPARMENTIER Alain (65), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. TARRICONE Jean-Louis (78), Mme BRAQUET Elisabeth (146), CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), SARL ATAPALMA (292), M. REIX Jean-Michel (20), HOLDING SHAMYA SAS (136), Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Se sont abstenus : Mme HUYGENS Sophie (78), SARL SECOND Emily (785)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	40 / 40 cp 4084 / 4084 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 4084 ta	ABST.	2 cp 863 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme HUYGENS Sophie (78), SARL SECOND Emily (785)

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **1 500 TTC**.

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée de 1 an.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	39 / 97 cp 4015 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 785 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 147 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), Mme CHENY Pascale (74), M. et Mme MIOT Eric Cathy (74), M. LEPARMENTIER Alain (65), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. TARRICONE Jean-Louis (78), Mme BRAQUET Elisabeth (146), CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), SARL ATAPALMA (292), M. REIX Jean-Michel (20), HOLDING SHAMYA SAS (136), Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), APPARTCITYMONTPELLIER (704), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Se sont abstenus : Mme HUYGENS Sophie (78), M. et Mme VIDAL Didier Catherine (69)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	39 / 40 cp 4015 / 4800 ta	CONTRE	1 / 40 cp 785 / 4800 ta	ABST.	2 cp 147 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL SECOND Emily (785)

Se sont abstenus : Mme HUYGENS Sophie (78), M. et Mme VIDAL Didier Catherine (69)

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représente 5 % du budget annuel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé selon les modalités suivantes :

- Avec les appels de fonds de charges communes générales

Il est procédé à un 1er vote

POUR	39 / 97 cp 3949 / 10000 ta	CONTRE	2 / 97 cp 924 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 74 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme CARRIER Thierry Sylvie (74), COMBEMALE Mylène / EURL STIC . (65), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DEN HARTOG Eveline (69), M. et Mme EMON Jean-Claude Françoise (65), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JUHNKE Pascale (78), M. LAPP Raphael (69), M. et Mme MORIN Francois Et PROT Isabelle (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise (131), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Se sont abstenus : Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	39 / 41 cp 3949 / 4873 ta	CONTRE	2 / 41 cp 924 / 4873 ta	ABST.	1 cp 74 ta
-------------	--	---------------	--	--------------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), SARL SECOND Emily (785)

Se sont abstenus : Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président, CALVIGNAC Jean-Louis, déclare la séance levée à 15:00

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait en visioconférence, le 03/11/2023.

Président

M. CALVIGNAC Jean-Louis

Scrutateur

Mme THEBAUD-FERNANDES Françoise

Secrétaire

CELAVI SYNDIC

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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

Valentin AUDION

Jean Louis CALVIGNAC

Francoise FERNANDES THEBAUD