

COPROPRIETE « Appart City Perpignan »
12 Boulevard Saint Assisclé
66000 PERPIGNAN
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Du jeudi 5 mai 2022

Les copropriétaires de la Résidence Appart City Perpignan se sont réunis en Assemblée Générale le jeudi 5 mai 2022 à 14H00 à Résidence Appart City Perpignan 12 Boulevard Saint Assisclé - 66000 PERPIGNAN par assemblée générale « connectée à distance » suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

Mme ABOUD PAULETTE (51), M. ou Mme ALBERT / LESOEUR ALAIN RENEE (51), M. ARNOLD HERVE (57), M. BAROTTE STEPHANE (67), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BILLON / DESSALES JEAN-LOUIS ELODIE (55), M. ou Mme BINET / DENIER MARC GENEVIEVE (55), M. ou Mme BOISNARD / SAIVE EMMANUEL BEATRICE (55), M. BRAUD PASCAL (57), Mrs BRIDE ET MOREAU FREDERIC ET FABIEN (54), Mrs CAILLOU ET FOULON R ET D (72), M. ou Mme CASPAR DAVID ET MURIEL (70), M. CHOFFE ALEXIS (104), M. ou Mme CLOUPEAU / EFFRANCEY ALAIN DANIELE (54), M. ou Mme CONTE / CAUSSADE CHRISTIAN MARIE (58), M. COUSIN DAVYD (53), M. ou Mme DELBOSC D'AUZON JACQUES (221), M. DELHOMME JIMMY (65), M. DEMANGEON DAVID (159), M. DISS PIERRE GERARD (75), Mme DO FUNDO ISABELLE (125), M. ou Mme DOUGUET / LE LEAP BERNARD ANNE (100), Mme DUMONT MARIE-THERESE (105), M. ou Mme DUPUIS / GERARD LIONEL EDWIDGE (67), M. FEVRE Nicolas (59), M. ou Mme FLORENT EMMANUEL (63), S.A.S FONCIERE KERMEN (1176), M. ou Mme GABAS ET NIRRENGARTEN P.J ET C (59), Melle GAIGNETTE MATHILDE (57), M. GARDIEN FREDERIC (63), M. ou Mme GIANESINI RENALDO (94), M. GODNAIR REGIS (58), M. GOUGET SEBASTIEN (102), M. ou Mme GREGOIRE DOMINIQUE (71), M. ou Mme GROSS DENIS ET VERONIQUE (88), Mme GUILLAUME MARTHE (72), M. HASLER MAXIMILIAN (59), Mme HEBRARD DOMINIQUE (116), M. ou Mme JEAN PHILIPPE (71), Melle KALFA DANIELLE (54), Sté LA ZAC DU FOULON (329), M. LEFEBVRE NICOLAS (58), M. LEGER FRANCOIS (53), M. ou Mme LEMERY FRANCK ET CORINNE (104), M. ou Mme MAILLE DOMINIQUE (58), Mme MARGOTIN SANDRINE (90), M. MARIE ANTHONY (52), Mme MARIE JENNIFER (51), Mme MARTY MURIEL (58), M. MAUNY ALEXANDRE (59), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71), M. MONDESIR ERIC (71), Mme MORIN ISABELLE (57), M. ou Mme MORLAIX ET OGIER S ET C (62), M. ou Mme NAUDAT VINCENT (72), M. ou Mme NEDELEC DIDIER (54), Melle PELLEGRIN SABINE (193), M. ou Mme PIERSON THIERRY (60), M. ou Mme REFUVEILLE YANN (57), M. ou Mme RONDEAU CYRILLE (62), Ind. SANCHEZ MATHIAS FREDERIC ET FATIMA (62), M. ou Mme SILBANDE OLIVIER (122), M. ou Mme SOUCAS JEAN-LUC (71), M. SUPIOT CHRISTOPHE CLAUDE (88), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme VEZIN NOEL (67), M. ou Mme WALTER MARIO (54), M. ou Mme WARNET HENRY (75)0

Sont présents ou représentés

M. ALARY BERNARD (58) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme ALLARD / TOUTAIN MICKAEL EMILIE (50), Sté APPART CITY S1043 (667),

Mme ASMUSSEN NATHALIE (131) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme BOULE / FRESNEAU RODOLPHE AURELIE (54), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58), Melle CABANEL VIRGINIE (75), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme COLOMBO Jean Michel (102) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme DECARNIN PATRICK (104) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, Mme HERY Laetitia (54) Représenté(e) par Mme HERY Pierette, Mme HUGONET COLETTE (393), Mme JUILLIET Ghyslaine (57) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. LESAGE PIERRE (100), M. LOMBARDE GERARD (62) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, M. ou Mme MAGLIONE-VIGNETTA FREDERIC (76) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, Mme MAS CLAUDINE (57), Mme MERCIER JOCELYNE (54), Mme MERSIN NURSEN (101) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, M. ou Mme PELLERIN FRANCK (85) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (83), M. SARREMEJEAN JEAN-PAUL (140) Représenté(e) par Mme HERY Pierette, M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A (59), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62) Représenté(e) par Mme HERY Pierette, M. ou Mme UHLY THIERRY (71) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE

Dont votants par correspondance

M. ou Mme ALLARD / TOUTAIN MICKAEL EMILIE (50), Sté APPART CITY S1043 (667), M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51), M. ou Mme BOULE / FRESNEAU RODOLPHE AURELIE (54), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58), Melle CABANEL VIRGINIE (75), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), Mme MAS CLAUDINE (57), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A (59)

*Sont présents et représentés : 3504 voix sur 10000,
soit 34 copropriétaires sur 102.*

Sont absents : 6496 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election de la présidence de séance - Art. 24
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art. 24
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24
- 6 - Budget prévisionnel N+1 - Art. 24
- 7 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Art. 24
- 8 - Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote
- 9 - Résolution informative PPPT (Projet - Plan Pluriannuel de Travaux) / Fonds de Travaux / DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 10 - Questions diverses - pas de vote

Résolution n°1 : Election de la présidence de séance - Art 24.

La candidature de **Mme PERINET Sylvie** copropriétaire présente à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3504 / 3504 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1355 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election au poste de scrutateur de séance - Art 24.

La candidature de **M. LESAGE** en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3504 / 3504 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1355 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance - Art 24.

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance, (en l'absence de candidature pour le poste).
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance.

La candidature du **Cabinet C.G.S Département Gestion** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3504 / 3504 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1355 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art 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 31/12/2021 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **29 391,56 €** dont 25 115,92 € au titre des opérations courantes et de 4 275,64 € 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 31/12/2021 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	3504 / 3504 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1355 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2 - Art 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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 26 715,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	3434 / 3434 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1285 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	70 (Total tantièmes : 10000) (70 tantièmes votant par correspondance)

M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Budget prévisionnel N+1 - Art 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 en cours 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 26 715,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 est mis aux voix :

VOTENT POUR	3434 / 3434 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1285 tantièmes votant par correspondance, 2149 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	70 (Total tantièmes : 10000) (70 tantièmes votant par correspondance)

M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique
- Art. 24

Conformément aux articles R134-11 à R134-13 (reproduits en annexe jointe à la présente convocation) les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Ce contrôle technique obligatoire a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 du CCH et que ces dispositifs sont en bon état mais également de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité. Le propriétaire doit impérativement faire appel à un contrôleur technique relevant de l'une des 4 catégories autorisées dans l'article R134-12 I CCH (ci-dessous). Le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 134-4.

Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 134-7.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien. (Article R134-12 II et III reproduit ci-dessous).

Le contrôleur technique doit établir un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées et, s'il y a lieu, les défauts repérés.

Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution (Article R134-13 reproduit ci-dessous).

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :

1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.
2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.
3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.
4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.
5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.
6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.
7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.
8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclus les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 650,00 € HT soit 780,00 € TTC.

Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir.

Le syndic procédera à une demande auprès de la société d'exploitation pour savoir si le contrôle technique quinquennal n'est pas déjà effectué par leur soin.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	795 / 795 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (795 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	2660 (Total tantièmes : 10000) (51 tantièmes votant par correspondance, 2609 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme HUGONET COLETTE (505), M. SARREMEJEAN JEAN-PAUL (139), M. ou Mme PELLERIN FRANCK (113), Mme MERSIN NURSEN (114), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (178), M. ou Mme UHLY THIERRY (99), M. LESAGE PIERRE (138), M. ou Mme COLOMBO Jean Michel (137), M. ou Mme MAGLIONE-VIGNETTA FREDERIC (100), M. ou Mme DECARNIN PATRICK (132), Mme ASMUSSEN NATHALIE (165), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (79), M. LOMBARDE GERARD (70), Mme JUILLIET Ghyslaine (70), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (131), Mme HERY Laetitia (61), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (61), M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (89), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (79), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (79), M. ALARY BERNARD (70), M. ou Mme ALLARD / TOUTAIN MICKAEL EMILIE (51)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 : Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote

Le syndic informe l'assemblée sur les sinistres MRI / DO en cours.

Dossier diverses infiltrations : La société SUDTEC a terminé les travaux au niveau des parties communes, (fissure façade) et privatives, (chambres 4, 513,514,515).

Une déclaration dommage ouvrage a été effectuée suite à un dégât des eaux dans le logement 520.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°9 : Résolution informative PPPT, (Projet - Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE. (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote.

Résolution informative PPPT, (Projet - Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique).

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'énergie.*
- 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 soient 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.

Résolution n°10 : 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 : **06/04/2023**, (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée : **NEANT**.

- 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 : **NEANT**.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT**.

- Le conseil syndical sollicite chaque copropriétaire étant à proximité de la copropriété pour être référent technique dans le conseil syndical.

- 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.

- Afin d'éviter les surcouts liés à une nouvelle convocation à une assemblée générale, le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que la tenue d'une assemblée générale ne pourra se faire sans une participation et/ou représentation suffisante des copropriétaires, nécessité une majorité requise.

Ont signé :

Présidente
Mme PERINET

Scrutateur
Mr LESAGE

Secrétaire
Cabinet CGS-DG



Gilles SEMAVOINE

Article 42 loi 10 juillet 1965 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 213

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 syndic.

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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.