

**COPROPRIETE « Appart City Perpignan »**  
**12 Boulevard Saint Assiscl**  
**66000 PERPIGNAN**  
**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du jeudi 25 avril 2024**

Les copropriétaires de la Résidence Appart City Perpignan se sont réunis en Assemblée générale le jeudi 25 avril 2024 à 14h00 à :

**Résidence Appart City Perpignan**  
**12 Boulevard Saint-Assiscl**  
**66000 - PERPIGNAN**

par assemblée générale suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

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

M. ALARY BERNARD (58), M. ou Mme ALLARD / TOUTAIN MICKAEL EMILIE (50), Mme ARSENE Karine (71), Mme ASMUSSEN NATHALIE (131), M. BAROTTE STEPHANE (67), Mme BAUMANN Floriane (52), M. ou Mme BILLON / DESSALES JEAN-LOUIS ELODIE (55), Ind. BINET (55), M. ou Mme BOISNARD / SAIVE EMMANUEL BEATRICE (55), M. ou Mme BOULE / FRESNEAU RODOLPHE AURELIE (54), M. BRAUD PASCAL (57), Mrs BRIDE ET MOREAU FREDERIC ET FABIEN (54), Melle CABANEL VIRGINIE (75), Mrs CAILLOU ET FOULON R ET Dimytri (72), M. ou Mme CASPAR DAVID ET MURIEL (70), M. CHOFFE ALEXIS (52), M. ou Mme CLOUPEAU / EFFRANCEY ALAIN DANIELE (54), M. ou Mme COLOMBO Jean Michel (102), M. ou Mme CONTE / CAUSSADE CHRISTIAN MARIE (58), M. COUSIN DAVYD (53), M. ou Mme DECARNIN PATRICK (104), 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. ou Mme ELOIR Sébastien et Isabelle (51), M. FEVRE Nicolas (59), M. ou Mme FLORENT EMMANUEL (63), M. ou Mme FRESNEAU Dominique (58), M. ou Mme GABAS ET NIRRENGARTEN P.J ET C (59), Melle GAINETTE MATHILDE (57), 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), Sté LA ZAC DU FOULON (104), M. LEFEBVRE NICOLAS (58), M. LEGER FRANCOIS (53), M. ou Mme LEMERY FRANCK ET CORINNE (104), M. LOMBARDE GERARD (62), M. ou Mme MAGLIONE-VIGNETTA FREDERIC (76), Mme MARGOTIN SANDRINE (90), M. MARIE ANTHONY (52), Mme MARIE JENNIFER (51), M. MARTINEZ Olivier (101), Mme MARTY MURIEL (58), Mme MAS CLAUDINE (57), Mme MATHIAS FATIMA (62), M. MAUNY ALEXANDRE (59), M. MONDESIR ERIC (71), Mme MORIN Marjorie (67), M. ou Mme MORLAIX ET OGIER S ET C (62), M. MOUTON Eric (60), M. ou Mme NAUDAT VINCENT (72), M. OMAR Inzoudine (57), Melle PELLEGRIN SABINE (193), M. ou Mme PELLERIN FRANCK (85), M. ou Mme REFUVEILLE YANN (57), M. ou Mme ROBERT-SIZAIRE Mickaël et Laure (54), M. ou Mme RONDEAU CYRILLE (62), M. SARREMEJEAN JEAN-PAUL (140), M. ou Mme SILBANDE OLIVIER (122), M. ou Mme SOUCAS JEAN-LUC (71), M. SUPIOT CHRISTOPHE CLAUDE (88), M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A (59), M. ou Mme UHLY THIERRY (71), M. ou Mme WARNET HENRY (75)

**Sont présents ou représentés**

M. ou Mme ALBERT / LESOEUR ALAIN RENEE (51) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, Sté APPART CITY S1043 (667), M. ARNOLD HERVE (57), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51) Représenté(e) par M. ARNOLD HERVE, M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59) Représenté(e) par Mme HUGONET COLETTE, Mme D'ADAMO Ingrid (54), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, S.A.S FONCIERE KERMEN (1176), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114) Représenté(e) par M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE, M. GARDIEN FREDERIC (63), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130) Représenté(e) par Mme HUGONET COLETTE, Mme HERY Laetitia (54) Représenté(e) par Mme HERY Pierrette, Mme HUGONET COLETTE (393), Mme JOUCLA Laurence (54), Mme JUILLIET Ghyslaine (57) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. LESAGE PIERRE (100), M. LIORET Christian (100), Mme MERCIER JOCELYNE (54), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (83), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme WALTER MARIO (54)

### **Dont votants par correspondance**

Sté APPART CITY S1043 (667), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), Mme D'ADAMO Ingrid (54), S.A.S FONCIERE KERMEN (1176), Mme JOUCLA Laurence (54), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. LIORET Christian (100), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme WALTER MARIO (54)

Sont présents et représentés : 4153 voix sur 10000,  
soit 30 copropriétaires sur 106.

Sont absents : 5847 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 - Candidature au poste de scrutateur - Art. 24**
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24**
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2023- Art. 24**
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24**

- 6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25. 1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 8 - Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25
- 9 - Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25. 1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 10 - Point d'information concernant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, le Diagnostic de Performance Energétique et l'audit thermique - pas de vote
- 11 - Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Art. 24
- 12 - Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation- Art. 24
- 13 - Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Art. 24
- 14 - Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation - Art. 24
- 15 - Décision à prendre de créer un fonds de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir- Art. 25
- 16 - Décision à prendre de créer un fonds de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir- Article 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 17 - Point d'information concernant la déclaration Dommages-Ouvrages éditée avant forclusion - pas de vote
- 18 - Point d'information concernant le courrier reçu de la compagnie VEOLIA concernant l'absence de regards - pas de vote
- 19 - Point d'information concernant l'état des façades de la copropriété - pas de vote
- 20 - Point d'information concernant les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques - pas de vote
- 21 - Questions diverses - pas de vote

**Résolutions :**

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

La candidature de Mme PERINET à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	4153 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2517 tantièmes votant par correspondance, 1636 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 : Candidature au poste de scrutateur - Art. 24**

La candidature de M. LESAGE candidat présent au poste de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	4153 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2517 tantièmes votant par correspondance, 1636 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 en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	4153 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2517 tantièmes votant par correspondance, 1636 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 31/12/2023- 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 31/12/2023 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 16 251,89 € dont 11 907,89 € au titre des opérations courantes et de 4 344,00 € 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.

*Il est demandé de communiquer la raison de la différence entre la balance générale et le grand livre général.*

Les comptes arrêtés au 31/12/2023 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	4153 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2517 tantièmes votant par correspondance, 1636 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 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 26 000,00 euros 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	4099 / 4099 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2463 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	54 (Total tantièmes: 10000) (54 tantièmes votant par correspondance)

Mme JOUCLA Laurence (54)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

## Résolution n°6 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

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

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

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

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

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

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

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

VOTENT POUR 4099 / 10000 tantièmes (2463 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme WALTER MARIO (54), Mme MERCIER JOCELYNE (54), Sté APPART CITY S1043 (667), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71), S.A.S FONCIERE KERMEN (1176), Mme HUGONET COLETTE (393), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130), M. GARDIEN FREDERIC (63), M. LESAGE PIERRE (100), M. LIORET Christian (100), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62), Mme JUILLIET Ghyslaine (57), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114), Mme HERY Laetitia (54), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (83), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), Mme D'ADAMO Ingrid (54), M. ARNOLD HERVE (57), M. ou Mme ALBERT / LESOEUR ALAIN RENEE (51), M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51)

VOTENT CONTRE 54 / 10000 tantièmes (54 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION NEANT

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

**Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25. 1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

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

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

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

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

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

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

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

VOTENT POUR 4099 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2463 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 54 / 4153 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (54 tantièmes votant par correspondance)

Mme JOUCLA Laurence (54)

ABSTENTION NEANT

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

**Résolution n°8 : Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25**

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

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

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil

syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

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

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

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

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

#### VOTENT POUR

2769 / 10000 tantièmes (1133 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme WALTER MARIO (54), Mme MERCIER JOCELYNE (54), Sté APPART CITY S1043 (667), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71), Mme HUGONET COLETTE (393), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130), M. GARDIEN FREDERIC (63), M. LESAGE PIERRE (100), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62), Mme JUILLIET Ghyslaine (57), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114), Mme HERY Laetitia (54), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (83), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), M. ARNOLD HERVE (57), M. ou Mme ALBERT / LESOEUR ALAIN RENEE (51), M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51)

#### VOTENT CONTRE

1230 / 10000 tantièmes (1230 tantièmes votant par correspondance)

#### ABSTENTION

154 / 10000 tantièmes (154 tantièmes votant par correspondance)

M. LIORET Christian (100), Mme D'ADAMO Ingrid (54)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**Résolution n°9 : Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25. 1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

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

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

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

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

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

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

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

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

**La résolution précédente ayant été rejetée, cette résolution est sans objet.**

**Résolution n°10 : Point d'information concernant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, le Diagnostic de Performance Energétique et l'audit thermique - pas de vote**

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

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

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

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

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

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

## 2 - Fonds de Travaux :

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

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut

être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ».

Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

### 3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

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

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

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

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°11 : Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Art. 24**

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 410,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 222,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires)

en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 3845 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2209 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 159 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (159 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), Mme D'ADAMO Ingrid (54)

ABSTENTION 149 (Total tantièmes: 10000) (149 tantièmes votant par correspondance)

Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58)

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

**Résolution n°12 : Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation- Art. 24**

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 121,00€ HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 243,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires)

en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	722 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (722 tantièmes votant par correspondance)
	Sté APPART CITY S1043 (667), M. SILVERE SOCRATE (55)
VOTENT CONTRE	3282 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1646 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	149 (Total tantièmes: 10000) (149 tantièmes votant par correspondance)
	Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58)

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

**Résolution n°13 : Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Art. 24**

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 11 210,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 336,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires)

en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 880 / 4062 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (880 tantièmes votant par correspondance)

Sté APPART CITY S1043 (667), M. LIORET Christian (100), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58)

VOTENT CONTRE 3182 / 4062 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1546 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 91 (Total tantièmes: 10000) (91 tantièmes votant par correspondance)

Mme BAYOU LUCIE (91)

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

**Résolution n°14 : Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation - Art. 24**

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 730,00€ HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 441,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires)

en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	722 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (722 tantièmes votant par correspondance) Sté APPART CITY S1043 (667), M. SILVERE SOCRATE (55)
VOTENT CONTRE	3282 / 4004 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1646 tantièmes votant par correspondance, 1636 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	149 (Total tantièmes: 10000) (149 tantièmes votant par correspondance) Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58)

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

**Résolution n°15 : Décision à prendre de créer un fonds de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir- Art. 25**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la création d'un fond de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir pour un montant de 12 000,00€.

Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge par bâtiment est retenue et sera appelée comme suit :

- 10 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment A'
- 1 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment B'
- 1 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment C'

Les fonds sont exigibles aux dates des appels définies ci-dessous :

- 50 % au 01/10/2024
- 50 % au 01/01/2025

*Il est demandé de placer le montant appelé, si possible, sur le Livret A ou sur un compte rémunéré du Syndicat.*

*L'Assemblée informe que les copropriétaires non présents et non représentés ne permettent pas d'adopter l'ensemble des résolutions faute d'un quorum suffisant, il n'est donc pas possible d'abonder un nouveau fonds afin d'anticiper les prochains travaux.*

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2869 / 10000 tantièmes (1287 tantièmes votant par correspondance, 1582 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

M. ou Mme WALTER MARIO (54), Mme MERCIER JOCELYNE (54), Sté APPART CITY S1043 (667), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71), Mme HUGONET COLETTE (393), Mme BAYOU LUCIE (91), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130), M. GARDIEN FREDERIC (63), M. LESAGE PIERRE (100), M. LIORET Christian (100), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62), Mme JUILLIET Ghyslaine (57), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE (83), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), Mme JOUCLA Laurence (54), M. ARNOLD HERVE (57), M. ou Mme ALBERT / LESOEUR ALAIN RENEE (51), M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51)

VOTENT CONTRE	1176 / 10000 tantièmes (1176 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	108 / 10000 tantièmes (54 tantièmes votant par correspondance, 54 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme HERY Laetitia (54), Mme D'ADAMO Ingrid (54)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**Résolution n°16 : Décision à prendre de créer un fonds de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir- Article 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la création d'un fond de travaux identifiés "ravalement/remise en état des façades" en vue des prochains travaux à venir pour un montant de 12 000,00€.

Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge par bâtiment est retenue et sera appelée comme suit :

- 10 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment A'
- 1 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment B'
- 1 000,00 € au prorata des 'charges bâtiment C'

Les fonds sont exigibles aux dates des appels définies ci-dessous :

- 50 % au 01/10/2024
- 50 % au 01/01/2025

La résolution est mise aux voix :

**La résolution précédente ayant été rejetée, cette résolution est sans objet.**

**Résolution n°17 : Point d'information concernant la déclaration Dommages-Ouvrages éditée avant forclusion - pas de vote**

Le syndic joint à la convocation la copie du rapport d'expertise reçue du cabinet SARETEC, expert missionné par la compagnie d'assurance DO suite aux désordres déclarés avant la fin de la garantie décennale.

Il ressort du rapport que les désordres déclarés ne sont pas de nature décennale.

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°18 : Point d'information concernant le courrier reçu de la compagnie VEOLIA concernant l'absence de regards - pas de vote**

Le syndic joint à la convocation la copie du courrier reçu de la compagnie VEOLIA laissant apparaître une non-conformité liée à l'absence de regards.

Le Syndic joint également à la convocation la copie du courrier adressé à VEOLIA et la copie de leur retour laissant apparaître que la copropriété est finalement bien raccordée au réseau collectif.

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°19 : Point d'information concernant l'état des façades de la copropriété - pas de vote**

Le syndic joint à la convocation la copie des clichés reçus de la société APPART CITY laissant apparaître les dégradations des façades de la copropriété et leurs impacts sur la clientèle.

Le Syndic laisse apparaître ci-dessous les termes du courriel reçu de la société APPART CITY :

"Bonjour,

Lors de l'AG de l'année dernière, en visitant les lieux, nous avons évoqué l'état des façades.

Depuis, vous avez dû constater que la peinture de la façade du bâtiment commence à s'effriter par endroits, principalement sous les fenêtres et coté entrée du bâtiment. Ce constat met en évidence :

- un impact visuel négatif pour la clientèle et pour l'exploitation ;
- une interrogation sur l'état des façades pour prévenir les dégradations (infiltrations, chutes...).

Notre Directrice a pris des photos que vous trouverez en PJ.

Avez-vous déjà pris des mesures en ce sens ? prévenu le conseil syndical ? prévu de le mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG ?

Nous vous remercions de votre retour sur le sujet.

Bien à vous,

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°20 : Point d'information concernant les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques - pas de vote**

Le syndic joint à la convocation la copie du devis reçu de la société DALKIA ELECTROTECHNIC concernant ces travaux.

Le Syndic rappelle cependant à l'Assemblée que l'ensemble des places de parking sont des parties réputées privatives et qu'il appartient donc aux propriétaires qui le souhaitent de faire procéder à ces travaux, à leurs frais exclusifs, par une entreprise habilitée, assurée et qualifiée, selon les modalités définies lors de la 12ème résolution de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18/03/2019 qui sont utilement rappelées ci-dessous :

"L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation où tout propriétaire qui en ferait la demande, à

équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

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

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°21 : 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 : 03/04/2025 à 14H (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer :
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Ont signé :

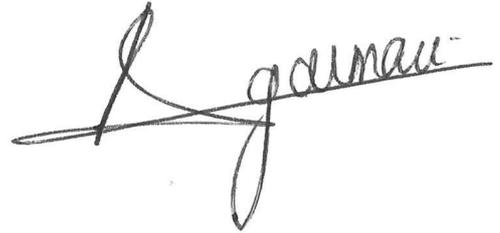
**Président**



**Scrutateur(s)**



**Secrétaire**  
Cabinet C. G. S.



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."



## RÉPARTITION DES CHARGES

Copropriété : Appart City Perpignan  
12 Boulevard Saint Assisclé  
66000 PERPIGNAN

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Copropriétaire : PERINET DANIEL ET SYLVIE

Références : P043040

M. ou Mme PERINET DANIEL ET SYLVIE  
35 Rue du Noyer  
73130 SAINTE-MARIE-DE-CUINES

Pau cedex, Le 07 mai 2024

Madame, Monsieur

Vous trouverez ci-dessous la reddition de charges de l'Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 concernant la copropriété Appart City Perpignan.

Lot	Avances			
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.
Lot N°40 Type : ST	41,50	0,00	0,00	88,58

Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
<b>Charges communes générales</b>	<b>11 907,89</b>			<b>98,85</b>	<b>0,00</b>	<b>21,42</b>
Assurance multirisque NR	4 187,08	10000	83	34,75		
Protection Juridique	1 015,22	10000	83	8,43		
Honoraires HT Gestion NR	12 251,71	10000	83	101,69		
TVA sur honoraires NR	2 450,35	10000	83	20,34		20,34
Correspondance Postale NR	837,14	10000	83	6,95		
Recommandés Electroniques	340,76	10000	83	2,83		0,47
Gestion des Archives	324,96	10000	83	2,70		0,45
Frais Bancaires NR	132,80	10000	83	1,10		0,16
Romp sur charges	-0,21	10000	83	0,00		
Produits divers	-9 631,92	10000	83	-79,94		
<b>Provision : 233,44</b>				<b>98,85</b>		<b>21,42</b>
<b>Dont TVA : 21,42</b>						

[2746] Audit technique Bâtiment				36,05	0,00	6,01
Suivi Audit technique Bâtiment	204,00	10000	83	1,69		0,28
Audit technique Bâtiment	4 140,00	10000	83	34,36		5,73



Provision : 36,05 Dont TVA : 6,01	36,05	6,01
--------------------------------------	-------	------

<b>Total des charges de Lot N°40 Type : ST</b>	<b>134,90</b>	<b>0,00</b>	<b>27,43</b>
<i>dont TVA</i>	<b>27,43</b>		

Récapitulatif tous lots confondus					
Total des charges	134,90	Provisions à déduire	269,49	Solde de charges	-134,59
Dont locatif		Dont non locatif	134,90	Dont TVA	27,43

<b>SOLDE EN VOTRE FAVEUR</b>	<b>134,59</b>
------------------------------	---------------



C.G.S  
40 Rue du 14 Juillet  
CS 60602 - 64006 PAU Cedex  
Tél : 05 59 27 30 15



www.syndic-cgs.com  
contact@syndic-cgs.com