

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14/01/2022**

---

Les copropriétaires de l'immeuble : SDC Château des Artistes se sont réunis par assemblée générale « connectée à distance » suite à la convocation que la SARLD 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 :

**Ordre du jour**

- 1 - Election de la Présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31 mars 2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Budget prévisionnel N+1 - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 9 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Article 25 (Majorité absolue)
- 10 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
- 12 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S Département Gestion - Article 24 (Majorité simple)
- 13 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'un compte d'attente créditeur au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S Département Gestion - Article 24 (Majorité simple)
- 14 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments GH (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue)
- 15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments GH (cf. devis en PJ) - \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments GH (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue)
- 17 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments GH (cf. devis en PJ) \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)

- 18 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments JK (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)*
- 19 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments JK (cf. devis en PJ) \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)*
- 20 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments JK (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)*
- 21 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments JK (cf. devis en PJ) - \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)*
- 22 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de démolition du mur du parking du bâtiment G (squat) de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)*
- 23 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise sur 1m50 de la rambarde piscine de la résidence - Article 25(Majorité absolue)*
- 24 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise sur 1m50 de la rambarde piscine de la résidence \*\*\* Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)*
- 25 - *Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état du talus de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)*
- 26 - *Décision de fixer les modalités de pose des stores à banne et toiles occultantes - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)*
- 27 - *Décision d'afficher l'extrait du règlement de copropriété dans les bâtiments - Article 24 (Majorité simple)*
- 28 - *Point d'information concernant la cession des lots propriétés de la s*
- 29 - *Questions diverses*

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	37 copropriétaires représentant 51007.0 / 100000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	30 copropriétaires représentant 48993.0 / 100000.0ièmes
Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance :	

La séance a débuté à 16H11MNS34.

## 1 - Election de la Présidence de séance - Article 24. (Majorité simple).

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance.

La candidature de [REDACTED] à la présidence de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	82,15%	41900.0 / 51007.0	28 / 37
Contre	2,30%	1172.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	15,56%	7935.0 / 51007.0	8 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : [REDACTED] (1172)

Se sont abstenus : [REDACTED]

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

## 2 - Election au poste de scrutateur de séance- Article 24. (Majorité simple).

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance.

La candidature de [REDACTED] candidate en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : [REDACTED] (752)

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,58%	49261.0 / 51007.0	35 / 37
Contre	2,30%	1172.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	1,13%	574.0 / 51007.0	1 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : [REDACTED] (1172)

Se sont abstenus : [REDACTED] (574)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24. (Majorité simple).

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,78%	46812.0 / 51007.0	32 / 37
Contre	3,77%	1924.0 / 51007.0	2 / 37
Abstention	4,45%	2271.0 / 51007.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31 mars 2021 – Article 24. (Majorité simple).

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 31/03/2021 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 94 353,36 € dont 154 907,70 € au titre des opérations courantes et de -60 554,34 € 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,48%	48703.0 / 51007.0	33 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 51007.0	0 / 37
Abstention	4,52%	2304.0 / 51007.0	4 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 5 - Budget prévisionnel N+2- Article 24. (Majorité simple).

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 01/04/2022 au 31/03/2023 arrêté à la somme de 183 328,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,13%	48525.0 / 51007.0	33 / 37
Contre	1,06%	540.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	3,81%	1942.0 / 51007.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : 40)

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions 52)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 6 - Budget prévisionnel N+1 - Article 24. (Majorité simple).

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 01/04/2021 au 31/03/2022 pour un montant de 183 136,60 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,13%	48525.0 / 51007.0	33 / 37
Contre	1,06%	540.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	3,81%	1942.0 / 51007.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : (540)

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25.**  
**(Majorité absolue).**

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 %, 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,25%	49248.0 / 100000.0	35 / 37
Contre	1,16%	1157.0 / 100000.0	1 / 37
Abstention	0,60%	602.0 / 100000.0	1 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Pauline Chassaing (602)

**Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.**

**8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

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 %, 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,35%	49653.0 / 51007.0	35 / 37
Contre	1,47%	752.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	1,18%	602.0 / 51007.0	1 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : 0 (752)

Se sont abstenus : 0 (602)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**9 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence. (Loi Macron) - Article 25. (Majorité absolue).**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S Département Gestion conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (Loi Macron).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,39%	46388.0 / 100000.0	32 / 37
Contre	3,26%	3265.0 / 100000.0	3 / 37
Abstention	1,35%	1354.0 / 100000.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : 0

**Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.**

**10 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence. (Loi Macron) \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S Département Gestion conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015. (Loi Macron).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,55%	38537.0 / 51007.0	32 / 37
Contre	6,40%	3265.0 / 51007.0	3 / 37
Abstention	18,05%	9205.0 / 51007.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : A

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 11 - Modalités de contrôles des comptes- Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical ;
- soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,74%	47302.0 / 51007.0	33 / 37
Contre	4,10%	2093.0 / 51007.0	2 / 37
Abstention	3,16%	1612.0 / 51007.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

### 12 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S Département Gestion - Article 24. (Majorité simple).

Le syndic informe l'assemblée générale, qu'au jour de la reprise des comptes du syndicat, a été constaté un solde créditeur pour des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées.

L'assemblée prend acte que, si le(s) propriétaire(s) se manifeste(nt), le syndicat devra le(s) rembourser cette somme.

- Total Crédit : 9 168,00 €.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- les fonds seront crédités les comptes copropriétaires par le biais d'un appel de fonds spécifique liquide exigible.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,84%	49395.0 / 51007.0	35 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 51007.0	0 / 37
Abstention	3,16%	1612.0 / 51007.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**13 - Décision de procéder à la répartition des fonds d'un compte d'attente créditeur au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S Département Gestion - Article 24. (Majorité simple).**

Le syndic informe l'assemblée générale, qu'au jour de la reprise des comptes du syndicat, a été constaté un solde créditeur sur un compte d'attente.

- Total Crédit : 7 787,77 €.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- les fonds seront crédités les comptes copropriétaires par le biais d'un appel de fonds spécifique liquide exigible

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,84%	49395.0 / 51007.0	35 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 51007.0	0 / 37
Abstention	3,16%	1612.0 / 51007.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**14 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments GH, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue) - Charges. Spéc. Asc. GH.**

Les entreprises consultées ayant indiqué ne pas vouloir chiffrer une remise en état de l'ascenseur pour des raisons techniques.

**Cette résolution est sans objet.**

**15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments GH, (cf. devis en PJ) - \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges. Spéc. Asc. GH.**

Les entreprises consultées ayant indiqué ne pas vouloir chiffrer une remise en état de l'ascenseur pour des raisons techniques.

**Cette résolution est sans objet.**

**16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments GH, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue) - Charges. Spéc. Asc. GH.**

Conformément à la résolution 45 de l'assemblée générale du 13/02/2021, le cabinet ASCATEC a réalisé l'audit des ascenseurs de la copropriété et a procédé à des préconisations ainsi qu'au chiffrage d'une enveloppe des travaux.

Un appel d'offres est en cours auprès d'entreprise sur la base du cahier des charges établi par la société ASCATEC aux fins d'affiner les offres.

Les copropriétaires des bâtiments concernés, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de **39 800,00 € HT** est retenue ;
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **39 800,00 € HT**, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires de suivi et réception des travaux, assurée par la société ASCATEC, pour un montant de **1 500,00€ HT** est retenu,
- le barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : non concerné ;  
o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 € HT : le taux 3,50 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 50 001 € à 100 000 € HT : le taux 3,00 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 100 001 € à 500 000 € HT : le taux 2,50 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 500 001 € à 1 000 000 HT € : le taux 2,00 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés supérieurs à 1 000 001 HT € : le taux 1,50 % HT du marché HT ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de \_\_\_ % HT du marché HT retenu ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale ascenseur GH est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	1,85%	16.0 / 864.0	2 / 20
Contre	65,39%	565.0 / 864.0	18 / 20
Abstention	0,00%	0.0 / 864.0	0 / 20

Se sont exprimés : 20 / 20

Se sont opposés à la décision : Antoine Ischia (11.0), Frédéric Et Brigitte Driussi (5.0)

**Cette résolution est Refusée à la majorité.**

**17 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments GH (cf. devis en PJ) \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges. Spéc. Asc. GH.**

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

**18 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments JK, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue) - Charges. Spéc. Asc. JK.**

Les entreprises consultées ayant indiqué ne pas vouloir chiffrer une remise en état de l'ascenseur pour des raisons techniques.

**Cette résolution est sans objet.**

**19 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état de l'ascenseur bâtiments JK, (cf. devis en PJ), \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges. Spéc. Asc. JK.**

Les entreprises consultées ayant indiqué ne pas vouloir chiffrer une remise en état de l'ascenseur pour des raisons techniques.

**Cette résolution est sans objet.**

**20 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments JK, (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue) - charges.Spéc. Asc. JK.**

Conformément à la résolution 46 de l'assemblée générale du 13/02/2021 le cabinet ASCATEC a réalisé l'audit des ascenseurs de la copropriété et a procédé à des préconisations ainsi qu'au chiffrage d'une enveloppe des travaux. Un appel d'offre est en cours auprès d'entreprise sur la base du cahier des charges établi par la société ASCATEC aux fins d'affiner les offres. Les copropriétaires des bâtiments concernés, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 48 300,00 € HT est retenue ;
  - donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 48 300,00, € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
  - les honoraires de suivi et réception des travaux, assurée par la société ASCATEC, pour un montant de 2 300,00 € HT est retenu,
  - le barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : non concerné ;  
o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 € HT : le taux 3,50 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 50 001 € à 100 000 € HT : le taux 3,00 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 100 001 € à 500 000 € HT : le taux 2,50 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés de 500 001 € à 1 000 000 HT € : le taux 2,00 % HT du marché HT ;  
o pour les marchés supérieurs à 1 000 001 HT € : le taux 1,50 % HT du marché HT ;
  - les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de \_\_\_ % HT du marché HT retenu ;
  - le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale ascenseur JK est retenue
  - la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
  - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	5,86%	36.0 / 614.0	1 / 13
Contre	67,43%	414.0 / 614.0	12 / 13
Abstention	0,00%	0.0 / 614.0	0 / 13

Se sont exprimés : 13 / 13

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Refusée à la majorité.**

**21 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'ascenseur bâtiments JK, (cf. devis en PJ) - \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges. Spéc. Asc. JK.**

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

**22 - Décision à prendre de procéder aux travaux de démolition du mur du parking du bâtiment G (squat) de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 24. (Majorité simple).**

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 380,00 € HT est retenue ;
  - autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
  - le barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) :
    - o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : le taux 4,00 % HT du marché HT
    - o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 HT € : le taux 3,50 % HT du marché HT
  - les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu ;
  - le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
  - la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
  - les fonds seront appelés 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,69%	44216.0 / 51007.0	29 / 37
Contre	7,32%	3735.0 / 51007.0	3 / 37
Abstention	5,99%	3056.0 / 51007.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**23 - Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise sur 1m50 de la rambarde piscine de la résidence - Article 25(Majorité absolue) - Charges Spéc. Piscine.**

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

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 000,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 000,00€ HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- le barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) :

- o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : le taux 4,00 % HT du marché HT
- o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 HT € : le taux 3,50 % HT du marché HT
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale piscine 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	61,63%	6163.0 / 10000.0	32 / 36
Contre	2,97%	297.0 / 10000.0	3 / 36
Abstention	0,52%	52.0 / 10000.0	1 / 36

Se sont exprimés : 36 / 36

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**24 - Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise sur 1m50 de la rambarde piscine de la résidence \*\*\* Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. Piscine.**

**La résolution précédente ayant été approuvée cette résolution est sans objet.**

**25 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remise en état du talus de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de remise en état du talus avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 400,00€ € HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- le barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) :

o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : le taux 4,00 % HT du marché HT

o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 HT € : le taux 3,50 % HT du marché HT

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,16%	44968.0 / 51007.0	30 / 37
Contre	8,45%	4309.0 / 51007.0	4 / 37
Abstention	3,39%	1730.0 / 51007.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité.**

**26 - Décision de fixer les modalités de pose des stores à banne et toiles occultantes - Art. 24- Article 24. (Majorité simple).**

Le syndic rappelle les dispositions du règlement de copropriété :

« La pose de store et armatures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte de l'immeuble et ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires. »

A ce titre, l'assemblée décide que :

- les stores à banne de couleur grise seront autorisés, (la pose devra être réalisée par un professionnel dûment habilité),
- toiles occultantes de couleur grise pour occulter les rambardes seront autorisées,
- les parasols de couleur grise.

L'assemblée précise qu'en cas de non-respect de ces dispositions, le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, adressera une mise en demeure au copropriétaire concerné aux fins de démonter les équipements non conformes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,12%	45966.0 / 51007.0	32 / 37
Contre	5,66%	2889.0 / 51007.0	2 / 37
Abstention	4,22%	2152.0 / 51007.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision :

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

**27 - Décision d'afficher l'extrait du règlement de copropriété dans les bâtiments- Article 24.**  
**(Majorité simple).**

*Pour la parfaite information de tous les occupants de la résidence et le respect du règlement de copropriété, l'assemblée demande que l'extrait du règlement de copropriété joint à la présente convocation soit affiché dans tous les bâtiments et demande aux copropriétaires bailleurs d'annexer cet extrait au contrat de bail.*

*L'assemblée demande au syndic que chaque année, cet extrait soit distribué dans les boîtes aux lettres de la résidence pour rappel.*

*Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :*

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,16%	45478.0 / 51007.0	33 / 37
Contre	4,63%	2364.0 / 51007.0	1 / 37
Abstention	6,21%	3165.0 / 51007.0	3 / 37

*Se sont exprimés : 37 / 37*

*Se sont opposés à la décision :*

***Cette résolution est Acceptée à la majorité.***

**28 - Point d'information concernant la cession des lots propriétés de la société**

*Le syndic informe l'assemblée générale des dernières éléments transmis par l'avocat du syndicat concernant la cession des lots propriétés de la société*

*Le syndic informe l'assemblée que Me JERVOLINO, avocat du syndicat des copropriétaires en charge du dossier, a informé avoir repris contact avec le conseil de la société concernant la cession des lots dont elle est propriétaire mais n'a pas obtenu de précisions quant à l'avancée de ce dossier.*

*Me JERVOLINO indique relancer son confrère et informer le syndic de la réponse qui lui sera faite*

***Cette résolution est non soumise au vote.***

## 29 - Questions diverses :

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.

**ASSURANCE** : le syndic informe l'assemblée que l'assureur du syndicat, AMLIN INSURANCE, ayant signifié ne pas renouveler le contrat de l'assurance de la copropriété ; un appel d'offres a été réalisé par le syndic.

Après présentation des offres reçues au Conseil syndical, la proposition de la compagnie SMACL, (via le courtier FILHET ALLARD) a été retenue pour un montant annuel légèrement inférieur au montant de cotisation actuel.

**PUNAISES DE LIT** : le syndic informe l'assemblée que suite à la présence de punaises de lit dans plusieurs appartements du bâtiment B, un traitement global des appartements de ce bâtiment a été réalisé en concertation avec les propriétaires concernés.

**TRAVAUX PISCINE** : le syndic informe l'assemblée que l'étude concernant les désordres de la plage piscine est en cours de finalisation et, en concertation avec le conseil syndical, un appel d'offres selon le cahier des charges établi par le Maître d'œuvre, sera réalisé afin de présenter des devis lors de la prochaine assemblée générale.

**GARDIEN** : le syndic informe l'assemblée que employé du syndicat au poste de Gardien, ayant donné sa démission, il a été remplacé par

- Prévission date prochaine assemblée : **deuxième semestre 2022**, (sauf imprévus).
- Prévission 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**.
- 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.

**Cette résolution est non soumise au vote.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17H58MNS29

©AVOVENTES.FR

### ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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, 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."

