

SDC Château des Artistes

8-10 Chemin des Artistes

06110, LE CANNET

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 24/10/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Château des Artistes 8-10 Chemin des Artistes 06110, LE CANNET** se sont réunis en assemblée générale connectée à distance, à la suite de 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 :

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 31/03/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. - Article 25 (Majorité absolue)
- 9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10- Désignation du syndic Lérins Habitat syndic en qualité de syndic et approbation de son contrat de syndic. - Article 25 (Majorité absolue)
- 11- Désignation du syndic Lérins Habitat syndic en qualité de syndic et approbation de son contrat de syndic *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 12- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
- 13- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Article 25 (Majorité absolue)
- 14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 15- Candidature de M. SAVOVENTES.FR - Article 25 (Majorité absolue)
- 16- Candidature de M. SAVOVENTES.FR *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 17- Candidature de M. SAVOVENTES.FR - Article 25 (Majorité absolue)
- 18- Candidature de M. SAVOVENTES.FR *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 19- Candidature de Mme SAVOVENTES.FR - Article 25 (Majorité absolue)
- 20- Candidature de Mme SAVOVENTES.FR *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 21- Candidature de M. SAVOVENTES.FR - Article 25 (Majorité absolue)
- 22- Candidature de M. SAVOVENTES.FR *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 23- Candidature de M. SAVOVENTES.FR - Article 25 (Majorité absolue)
- 24- Candidature de M. SAVOVENTES.FR *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 24bis- Candidature de M. SAVOVENTES.FR () - Article 25 (Majorité absolue)
- 24ter- Candidature de M. SAVOVENTES.FR () - *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 25- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)
- 26- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 27- Consultation du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)
- 28- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 29- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25 (Majorité absolue)
- 30- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 31- Résolution informative : Avancement du dossier de cession des lots appartenant à la société SAVOVENTES.FR - Pas de vote

- 32- Décision de mettre en location les parkings propriété du syndicat des copropriétaires et fixation du montant de location - Article 24 (Majorité simple)
- 33- Décision à prendre pour la mise en place d'un gardien d'immeuble catégorie A par le recrutement d'une personne salariée du syndicat (TP à temps complet). Selon la convention collective - Article 24 (Majorité simple)
- 34- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection des nez de marches du bâtiment G - H » de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)
- 35- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection des nez de marches du bâtiment G - H » de la résidence *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 36- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection de la colonne montante d'eau du bâtiment G » de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)
- 37- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection de la colonne montante d'eau du bâtiment G » de la résidence *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 38- A la demande de la Société TECOMAS, prise en charge par le syndicat de la franchise Dégât des Eaux s'élevant à 10 000,00€ - Article 24 (Majorité simple)
- 39- Autorisation à donner à M. *AVOVENTES.FR* de transformer son parking lot 118 Bât GH, en un garage box fermé à clé - Article 25 (Majorité absolue)
- 40- Autorisation à donner à M. *AVOVENTES.FR* de transformer son parking lot 118 Bât GH, en un garage box fermé à clé *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 41- Autorisation à donner à *AVOVENTES.FR* d'installer une borne de recharge de véhicule électrique sur son emplacement de parking (cf documentation jointe) - Article 25 (Majorité absolue)
- 42- Autorisation à donner à *AVOVENTES.FR* d'installer une borne de recharge de véhicule électrique sur son emplacement de parking (cf documentation jointe) *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 43- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 44- Questions diverses - pas de vote

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 :	43 copropriétaires représentant 83366.0 / 100000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	21 copropriétaires représentant 16634.0 / 100000.0 ièmes
Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :	

La séance a débuté le 24 oct. 2022 à 14:10:20 (GMT+01:00) Paris

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 M. *AVOVENTES.FR* ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,04%	80066.0 / 83366.0	37 / 43
Contre	0,72%	602.0 / 83366.0	1 / 43
Abstention	3,24%	2698.0 / 83366.0	5 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont opposés à la décision :

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 M. pour le compte de l en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,04%	80066.0 / 83366.0	37 / 43
Contre	0,72%	602.0 / 83366.0	1 / 43
Abstention	3,24%	2698.0 / 83366.0	5 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont opposés à la décision :

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).

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 :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,74%	80066.0 / 82764.0	37 / 42
Contre	0,73%	602.0 / 82764.0	1 / 42
Abstention	2,53%	2096.0 / 82764.0	4 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/03/2022 - 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 31/03/2022 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 186 862,96 € dont 148 716,46 € au titre des opérations courantes et de 38 146,50 € 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 31/03/2022 sont mis aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,41%	79540.0 / 83366.0	36 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 83366.0	0 / 43
Abstention	4,59%	3826.0 / 83366.0	7 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

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 syndicat assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 arrêté à la somme de 183 328,00 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 :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,07%	79512.0 / 82764.0	36 / 42
Contre	0,65%	540.0 / 82764.0	1 / 42
Abstention	3,28%	2712.0 / 82764.0	5 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6- 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 % (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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	81,18%	81182.0 / 100000.0	39 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	1,58%	1582.0 / 100000.0	3 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

8- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion, Transaction n°1310 2016 000 003 340, délivrée le 9 mars 2020 par la CCI de Marseille Provence.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 15 860,00 € HT/an, en principal, soit le montant du précédent contrat.

Le mandat débutera le 01/10/2022 et sera échu en date du 30/09/2023, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,37%	44367.0 / 100000.0	34 / 42
Contre	36,12%	36123.0 / 100000.0	4 / 42
Abstention	2,27%	2274.0 / 100000.0	4 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion, Transaction n°1310 2016 000 003 340, délivrée le 9 mars 2020 par la CCI de Marseille Provence.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 15 860,00 € HT/an, en principal, soit le montant du précédent contrat.

Le mandat débutera le 01/10/2022 et sera échu en date du 30/09/2023, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	53,61%	44367.0 / 82764.0	34 / 42
Contre	43,83%	36273.0 / 82764.0	4 / 42
Abstention	2,57%	2124.0 / 82764.0	4 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

10- Désignation du syndic Lérins Habitat syndic en qualité de syndic et approbation de son contrat de syndic.-

Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le cabinet Lérins Habitat syndic.

Les conditions de gestion pour la période du mandat sont ainsi approuvées conformément à la proposition de contrat jointe à la convocation.

L'assemblée Générale des copropriétaires désigne Mme / M. [le président du Conseil Syndical ou du secrétaire de séance], en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	38,81%	38814.0 / 100000.0	5 / 42
Contre	40,28%	40278.0 / 100000.0	31 / 42
Abstention	3,67%	3672.0 / 100000.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus : 1

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

11- Désignation du syndic Lérins Habitat syndic en qualité de syndic et approbation de son contrat de syndic * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le cabinet Lérins Habitat syndic.

Les conditions de gestion pour la période du mandat sont ainsi approuvées conformément à la proposition de contrat jointe à la convocation.

L'assemblée Générale des copropriétaires désigne Mme / M. [le président du Conseil Syndical ou du secrétaire de séance], en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,90%	38814.0 / 82764.0	5 / 42
Contre	48,67%	40278.0 / 82764.0	31 / 42
Abstention	4,44%	3672.0 / 82764.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Refusée à la majorité

12- 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	54,33%	44969.0 / 82764.0	35 / 42
Contre	0,91%	752.0 / 82764.0	1 / 42
Abstention	44,76%	37043.0 / 82764.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision : 5

Cette résolution est Acceptée à la majorité

13- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants :

Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.

L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/09/2023.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	80,13%	80128.0 / 100000.0	37 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	2,64%	2636.0 / 100000.0	5 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

15- Candidature de Article 25(Majorité absolue)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,66%	45659.0 / 100000.0	36 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	37,11%	37105.0 / 100000.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

16- Candidature de * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	55,17%	45659.0 / 82764.0	36 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 82764.0	0 / 42
Abstention	44,83%	37105.0 / 82764.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

17- Candidature de - Article 25(Majorité absolue)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	41,74%	41740.0 / 100000.0	31 / 42
Contre	1,90%	1903.0 / 100000.0	2 / 42
Abstention	39,12%	39121.0 / 100000.0	9 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

18- Candidature de *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,43%	40907.0 / 82764.0	30 / 42
Contre	0,90%	746.0 / 82764.0	1 / 42
Abstention	49,67%	41111.0 / 82764.0	11 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

19- Candidature de - Article 25(Majorité absolue)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,66%	45659.0 / 100000.0	36 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	37,11%	37105.0 / 100000.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

20- Candidature de * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	55,17%	45659.0 / 82764.0	36 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 82764.0	0 / 42
Abstention	44,83%	37105.0 / 82764.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

21- Candidature de - Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,75%	42755.0 / 100000.0	34 / 42
Contre	2,36%	2364.0 / 100000.0	1 / 42
Abstention	37,65%	37645.0 / 100000.0	7 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

22- Candidature de * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,75%	41178.0 / 82764.0	32 / 42
Contre	4,76%	3941.0 / 82764.0	3 / 42
Abstention	45,48%	37645.0 / 82764.0	7 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

23- Candidature de - Article 25(Majorité absolue)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	43,42%	43421.0 / 100000.0	33 / 42
Contre	0,71%	713.0 / 100000.0	1 / 42
Abstention	38,63%	38630.0 / 100000.0	8 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

24- Candidature de ** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature de est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	53,65%	44406.0 / 82764.0	34 / 42
Contre	0,86%	713.0 / 82764.0	1 / 42
Abstention	45,48%	37645.0 / 82764.0	7 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

24bis- Candidature de (- Article 25(Majorité absolue)

La candidature de mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	62,84%	62844.0 / 100000.0	21 / 42
Contre	16,27%	16271.0 / 100000.0	15 / 42
Abstention	3,65%	3649.0 / 100000.0	6 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

24ter- Candidature de * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

25- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)

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.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée décide de souscrire pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile selon le contrat joint à la convocation à l'Assemblée pour un montant annuel de 350,00 € (ou intégré au contrat existant multirisques immeuble).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	80,10%	80100.0 / 100000.0	37 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	2,66%	2664.0 / 100000.0	5 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

26- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

27- Consultation du conseil syndical- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 euros T.T.C.

Sont entrés et présents : Yaniv Tuil (602)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,26%	46261.0 / 100000.0	37 / 42
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 42
Abstention	36,50%	36503.0 / 100000.0	5 / 42

Se sont exprimés : 42 / 42

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

28- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 euros T.T.C.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,84%	45721.0 / 83366.0	36 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 83366.0	0 / 43
Abstention	45,16%	37645.0 / 83366.0	7 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

29- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25 (Majorité absolue)

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,71%	44713.0 / 100000.0	35 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 43
Abstention	38,65%	38653.0 / 100000.0	8 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus : A

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

30- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	53,63%	44713.0 / 83366.0	35 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 83366.0	0 / 43
Abstention	46,37%	38653.0 / 83366.0	8 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

31- Résolution informative : Avancement du dossier de cession des lots appartenant à la société

- Pas de vote

Le syndic rappelle que conformément aux résolutions 19 et 20 de l'assemblée générale du 12/06/2018 a été validé un protocole d'accord concernant la cession des lots 143 à 145, 233 à 261 et 300, propriété actuelle de la société au syndicat des copropriétaires pour 1€ symbolique.

Après échange avec Me JERVOLINO, avocat du syndicat, le Syndic informe l'assemblée que le Conseil de la société a confirmé la volonté de signer l'acte de cession et de régler le montant des charges dues au syndicat.

Le syndic informe l'assemblée que le dossier de cession a été transmis à l'étude de Me MASSEBOEUF notaire à Montpellier en vu d'une signature de l'acte avant la fin d'année 2022.

Cette résolution est non soumise au vote

32- Décision de mettre en location les parkings propriété du syndicat des copropriétaires et fixation du montant de location - Article 24 (Majorité simple)

Dans le prolongement de la résolution précédente, l'assemblée générale décide, après signature de l'acte de cession des lots propriétés actuelle de la société à son profit, de mettre en location les lots 143 à 145, 233 à 261, soit 26 places de parking extérieurs (3 places seront conservées pour l'accueil de prestataires en intervention sur la résidence) et 3 places de parking en sous-sol.

L'assemblée fixe le prix de location des places à 50,00 € / mois

L'assemblée valide le principe de pose d'arceaux sur les emplacements propriété du syndicat

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 50,00€ 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 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 ;
La gestion et la location seront confiés à une agence immobilière pour un montant de :

- Honoraires de gestion : 6,00% TTC des loyers TTC encaissés
- Honoraires de location : Forfait de 50,00€ TTC / location

L'assemblée demande au syndic de s'assurer que les baux aient une durée d'un an afin qu'ils puissent être mis en vente (tout ou partie) à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale.

L'assemblée demande au syndic de s'assurer de la présence d'une clause empêchant toute rupture anticipée du bail.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,82%	42366.0 / 83366.0	32 / 43
Contre	0,65%	540.0 / 83366.0	1 / 43
Abstention	48,53%	40460.0 / 83366.0	10 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

33- Décision à prendre pour la mise en place d'un gardien d'immeuble catégorie A par le recrutement d'une personne salariée du syndicat (TP à temps complet). Selon la convention collective- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic rappelle qu'actuellement il existe un contrat d'employé d'immeuble à temps partiel pour un montant, incluant les charges sociales, de 22 000€ TTC.

Il est proposé à l'assemblée générale de transformer ce contrat en temps complet afin de pouvoir confier des travaux de maintenance (peinture, petit travaux dans les bâtiments, petites réparations etc ...) et de générer des économies pour le syndicat sur des prestations actuellement confiées à des prestataires extérieurs.

Selon cette alternative, si elle devait être retenue, l'assemblée décide d'ajuster les budgets prévisionnels en conséquence.

Après examen et discussion, l'assemblée décide de retenir la présente proposition :

- Les budgets N+1 (en cours) et N+2 afférents à la mise en place d'un gardien d'immeuble sont ainsi portés à 44 000,00 €/an.

L'augmentation sera prise en compte à partir de la nécessité de la création de ces postes, à savoir à compter du 01/11/2022 (au prorata), date pouvant varier en fonction de la disponibilité du candidat retenu au poste.

La résolution dans son ensemble est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	53,65%	44725.0 / 83366.0	35 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 83366.0	0 / 43
Abstention	46,35%	38641.0 / 83366.0	8 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

34- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection des nez de marches du bâtiment G - H » de la résidence - Article 25(Majorité absolue) - charges.bât.gh

L'assemblée, après avoir été informée de l'état de vétusté des nez de marches du bâtiment G-H, et de leur caractère dangereux, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, de réfection des nez de marches du bâtiment G-H avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € 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 3 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 90,00€ HT (indiquer la somme correspondante) 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 spéciale bâtiment G - H est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,69%	18933.0 / 20877.0	21 / 21
Contre	0,00%	0.0 / 20877.0	0 / 21
Abstention	0,00%	0.0 / 20877.0	0 / 21

Se sont exprimés : 21 / 21

Cette résolution est Acceptée à la majorité

35- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection des nez de marches du bâtiment G - H » de la résidence * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges.bât.gh**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

36- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection de la colonne montante d'eau du bâtiment G » de la résidence - Article 25(Majorité absolue) - charges.bât.G

L'assemblée, après avoir été informée de l'état de vétusté de la colonne montante d'eau du bâtiment G, des multiples réparations réalisées, et des dégradations engendrées, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, de réfection de la colonne montante d'eau du bâtiment G avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 6 000,00 € 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 6 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 180,00€ HT (indiquer la somme correspondante) 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 spéciale bâtiment G est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,88%	11824.0 / 13768.0	21 / 21
Contre	0,00%	0.0 / 13768.0	0 / 21
Abstention	0,00%	0.0 / 13768.0	0 / 21

Se sont exprimés : 21 / 21

Cette résolution est Acceptée à la majorité

37- Décision à prendre de procéder aux travaux de « Réfection de la colonne montante d'eau du bâtiment G » de la résidence * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges.bât.G**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

38- A la demande de la prise en charge par le syndicat de la franchise Dégât des Eaux s'élevant à 10 000,00€ - Article 24 (Majorité simple)

Le syndic rappelle à l'assemblée la décision prise en résolution N° 22 de l'Assemblée Générale du 13/02/2021 : Décision d'adopter un mode opératoire spécifique pour la gestion des sinistres dégât des eaux et prévoyant qu'à réception du recours de l'assurance du « lésé », le syndicat des copropriétaires prendra en charge 50% du montant des travaux de réfection des reprises des conséquences, les 50% restants seront à la charge du copropriétaire « lésé ».

L'assemblée prend connaissance du courrier de la Sté ALLIANZ, assureur de la sinistré à hauteur de 11 960,00 € et indemnisé par l'assurance Multirisque immeuble à hauteur de 1 960,00€ (déduction étant faite de la franchise de 10 000,00€) et réclamant le règlement de la franchise par le syndicat.

L'assemblée, après examen et discussion, valide la prise en charge et le règlement à la hauteur de 100% de la franchise s'élevant à 10 000,00€ avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 10 000,00€ est retenue ;
- 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,05%	75908.0 / 83366.0	33 / 43
Contre	1,55%	1292.0 / 83366.0	2 / 43
Abstention	7,40%	6166.0 / 83366.0	8 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

39- Autorisation à donner à de transformer son parking lot 118 Bât GH, en un garage box fermé à clé- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser transformer son parking lot 118 Bât GH, en un garage box fermé à clé. Ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs du demandeur et sous sa responsabilité exclusive.

L'assemblée s'engage à ne pas installer des prises électriques ou autres sources d'alimentation électriques et/ou de point lumineux dans ce box, il devra parfaitement en informer les éventuels acquéreurs successifs.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,53%	79533.0 / 100000.0	37 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 43
Abstention	3,83%	3833.0 / 100000.0	6 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

40- Autorisation à donner à de transformer son parking lot 118 Bât GH, en un garage box fermé à clé * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Cette résolution adoptée en 1ère lecture est Sans Objet

41- Autorisation à donner à d'installer une borne de recharge de véhicule électrique sur son emplacement de parking (cf documentation jointe) - Article 25 (Majorité absolue)

Après avoir pris connaissance de la documentions de l'installateur jointe à la convocation, l'assemblée met au vote la décision d'autorise M. LEMAIRE à équiper sa place de stationnement (lot 126) avec une borne 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,
- 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
- Toute dégradation des parties communes lors des travaux d'installation seront pris en charge par le demandeur

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	43,41%	43410.0 / 100000.0	33 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 100000.0	0 / 43
Abstention	39,96%	39956.0 / 100000.0	10 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

42- Autorisation à donner à d'installer une borne de recharge de véhicule électrique sur son emplacement de parking (cf documentation jointe) * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Après avoir pris connaissance de la documentions de l'installateur jointe à la convocation, l'assemblée met au vote la décision d'autorise M. LEMAIRE à équiper sa place de stationnement (lot 126) avec une borne 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,
- 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
- Toute dégradation des parties communes lors des travaux d'installation seront pris en charge par le demandeur

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,95%	41638.0 / 83366.0	32 / 43
Contre	0,00%	0.0 / 83366.0	0 / 43
Abstention	50,05%	41728.0 / 83366.0	11 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

43- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote

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'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 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 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, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

44- 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.

- Prévion date prochaine assemblée : 2eme semestre 2023 (sauf imprévus).

- Prévion 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

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 24 oct. 2022 à 16:50:22 (GMT+01:00) Paris

© 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."