

**COPROPRIETE " Château des Artistes "**  
**8 - 10 Chemin du Garibondy 06110 LE CANNET**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du jeudi 21 septembre 2023**

Les copropriétaires de la Résidence Château des Artistes se sont réunis en Assemblée générale le jeudi 21 septembre 2023 à 14h00 à Centre Administratif de Rocheville 13 Avenue des Ecoles - 06110 LE CANNET suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

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

**Sont présents ou représentés**

**Dont votants par correspondance**

Sont présents et représentés : 69021 voix sur 100000,  
soit 29 copropriétaires sur 65.

Sont absents : 30979 voix sur 100000
















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

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

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

des résolutions suivantes :

**Rappel Ordre du Jour :**

- 1 - Election de la présidence de séance - Art. 24
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/03/2023 - Art. 24
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24
- 6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art. 24
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 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 CGS - Art. 25
- 10 - 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 CGS - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 11 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de LERINS HABITAT SYNDIC - Art. 25
- 12 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de LERINS HABITAT SYNDIC - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 13 - Modalités de contrôles des comptes - Art. 24
- 14 - Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25
- 15 - Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 16 - Candidature de  - Art. 25
- 17 - Candidature de  - Art 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 18 - Candidature de M.  - Art. 25
- 19 - Candidature de M.  - Art 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 20 - Candidature de M.  - Art. 25
- 21 - Candidature de M.  - Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 22 - Candidature de M.  - Art. 25
- 23 - Candidature de M.  - Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 24 - Candidature de M.  - Art. 25
- 25 - Candidature de M.  - Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 26 - Candidature de M.  - Art. 25
- 27 - Candidature de M.  - Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 28 - Candidature de M.  - Art. 25
- 29 - Candidature de M.  - Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 30 - Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25
- 31 - Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 32 - Consultation du conseil syndical - Art. 25
- 33 - Consultation du conseil syndical - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 34 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Art. 25
- 35 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture
- 36 - Résolution informative : Avancement du dossier de cession des lots appartenant à la société  Pas de vote
- 37 - Décision de faire établir un protocole concernant le règlement des charges de copropriété dues par la société et la cession au syndicat des lots dont ils sont propriétaires - Art. 24
- 38 - Résolution informative : Projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence - Pas de vote
- 39 - Questions diverses - pas de vote

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

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

La candidature de \_\_\_\_\_ ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	69021 / 69021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

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

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

La candidature de \_\_\_\_\_ en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	69021 / 69021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

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

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

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

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

VOTENT POUR	69021 / 69021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

#### **Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/03/2023 - Art. 24**

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/03/2023 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 174 726,66€ dont 162 812,56 € au titre des opérations courantes et de 11 914,10 € 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 31/03/2023 sont mis aux voix :

VOTANT POUR	68433 / 68433 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6347 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	588 (Total tantièmes: 100000) (588)

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

#### **Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2 - Art. 24**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 186 283,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Le budget ayant été abaissé de 10 000,00€ par rapport à celui joint à la convocation, les votes par correspondance sont neutralisés.

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

VOTANT POUR	62292 / 62832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (746 tantièmes votant par correspondance, 61546 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	540 / 62832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (540 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M	
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	6189 (Total tantièmes: 100000)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°6 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art. 24**

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 6 000,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé)

VOTENT POUR	69021 / 69021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25**

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

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

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

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

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

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

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

VOTENT POUR	69021 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°8 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°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 CGS - Art. 25**

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN

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.

Le mandat débutera le 01/10/2023 et sera échu en date du 30/09/2024, 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.

VOTENT POUR	49856 / 100000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 42921 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	13089 / 100000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (13089 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	6076 (Total tantièmes: 100000) (6076 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mise aux voix, cette résolution n'est adoptée à la majorité des voix de l'article 25 mais obtient plus d'1/3 de voix " pour " et est donc soumise au vote en seconde lecture à la majorité de l'article 25-1.

**Résolution n°10 : 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 CGS - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN

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.

Le mandat débutera le 01/10/2023 et sera échu en date du 30/09/2024, 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.

VOTENT POUR	49856 / 62945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 42921 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	13089 / 62945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (13089 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	6076 (Total tantièmes: 100000) (6076 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

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

**Résolution n°11 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de LERINS HABITAT SYNDIC - Art. 25**

L'assemblée générale nomme le cabinet LERINS HABITAT SYNDIC représenté par Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° 06052019000041126,

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 13 333,33 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/10/2023 et sera échu en date du 30/09/2024, 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.

VOTENT POUR 13219 / 100000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 13089 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

3089), (130)

VOTENT CONTRE 48598 / 100000 tantièmes (6217 tantièmes votant par correspondance, 42381 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 6616 / 100000 tantièmes (6616 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

(540)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 588 / 100000 tantièmes pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

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

**Résolution n°12 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de LERINS HABITAT SYNDIC - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

La résolution ayant été refusée en première lecture, la présente résolution est sans objet.

**Résolution n°13 : Modalités de contrôles des comptes - Art. 24**

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.

L'Assemblée demande à ce que le syndic adresse au Conseil Syndical les comptes avec suffisamment de temps d'avance

VOTANT POUR	67893 / 68433 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6347 tantièmes votant par correspondance, 61546 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	540 / 68433 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (540 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	588 (Total tantièmes: 100000) (588 tantièmes votant par correspondance)

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

**Résolution n°14 : Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25**

Le conseil syndical est actuellement constitué

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 /2024.

VOTANT POUR	69021 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°15 : Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°16 : Candidature de - Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTANT POUR	69021 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°17 : Candidature**

**- Art 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°18 : Candidature**

**Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	69021 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°19 : Candidature de M.**

**- Art 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°20 : Candidature de**

**- Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	718 / 100000 tantièmes (718 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	68303 / 100000 tantièmes (6217 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°21 : Candidature de**

**-Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Refusée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°22 : Candidature de**

**- Art. 25**

Résolution non votée

**Résolution n°23 : Candidature de**

**25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Résolution non votée

**Résolution n°24 : Candidature de**

**- Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	69021 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°25 : Candidature de** [@AVOVENTES.FR](#) **- Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°26 : Candidature de** [@AVOVENTES.FR](#) **Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	68481 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 61546 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	540 / 100000 tantièmes (540 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme	3)

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

**Résolution n°27 : Candidature de** [@AVOVENTES.FR](#) **- Art. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°28 : Candidature de** [@AVOVENTES.FR](#) **(** **- Art. 25**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	67488 / 100000 tantièmes (5402 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	1533 / 100000 tantièmes
M	<a href="#">@AVOVENTES.FR</a>

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

**Résolution n°29 : Candidature de** [@AVOVENTES.FR](#) **t. 25-1\*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°30 : Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VOTANT POUR 68481 / 100000 tantièmes (6935 tantièmes votant par correspondance, 61546 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 540 / 100000 tantièmes (540 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 0)  
NEANT

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

**Résolution n°31 : Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°32 : Consultation du conseil syndical - Art. 25**

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 500,00 euros T.T.C.

Le montant ayant été amendé en cours de séance, les votes par correspondance sont neutralisés et apparaissent "défaillants"

La résolution est mise aux voix :

VOTANT POUR 62086 / 100000 tantièmes (62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire) 6935 / 100000 tantièmes

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

**Résolution n°33 : Consultation du conseil syndical - Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°34 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Art. 25**

L'assemblée décide de fixer à 2 000,00 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.

Le montant ayant été amendé en cours de séance, les votes par correspondance sont neutralisés et apparaissent "défaillants"

La résolution est mise aux voix :

VOTANT POUR	62086 / 100000 tantièmes (62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	6935 / 100000 tantièmes
M	

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

**Résolution n°35 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire -Art. 25-1 \*\*\* Si vote en 2ème lecture**

Approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

**Résolution n°36 : Résolution informative : Avancement du dossier de cession des lots appartenant à la société @AVOVENTES.FR - Pas de vote**

Le syndic rappelle :

La société @AVOVENTES.FR est propriétaire de 32 parkings et un droit à construire (lot 300)

Suite à un jugement du 07/11/2017 la société @AVOVENTES.FR a été condamnée à régler les sommes dues au syndicat au titre des charges de copropriété.

Un protocole a été conclu avec la société @AVOVENTES.FR qui prévoyait le règlement de la dette de charges et travaux due au 18/04/2018 en plusieurs échéances et, afin de prévenir un nouveau contentieux relatif aux charges impayées, le principe de céder à l'euro symbolique les lots dont ils sont propriétaire au syndicat des copropriétaires.

Les montants fixés par le jugement ont bien été versés au syndicat, le dernier règlement ayant eu lieu le 10/03/2021.

Le protocole a été présenté à l'assemblée générale de 2019 mais, faute de quorum, n'a pu être adopté qu'à l'assemblée générale de 2021.

Du fait de la période de COVID et de l'absence de réponse du Notaire en charge de la vente, nos services ont sollicité un nouveau Notaire en la personne de Me MASSEBOEUF.

En parallèle, Me JERVOLINO tentait de nombreuses reprises d'obtenir la confirmation de @AVOVENTES.FR que les termes du protocole étaient toujours d'actualité concernant le règlement des charges de copropriétés n'étant toujours pas réglées et la vente à l'euro symbolique.

Nos services ont eu récemment contact avec la société qui reprend le dossier et qui nous a indiqué que compte tenu du montant due à ce jour par (118 530,00€) ils proposent de régler 70 000,00€ au titre des charges et de céder leurs lots au syndicat pour un montant de 48 530,00€, soit le reliquat du montant dû. La société indiquant qu'elle pourrait valoriser ses lots en les vendant à des tiers afin de régler les charges dues.

En synthèse :

Le syndicat peut :

-ne pas donner suite à cette proposition et poursuivre la procédure contentieuse à l'encontre de afin d'obtenir une condamnation.

Dans ce cas la société indique qu'elle procédera à la mise en vente directe des parkings et du lot 300 ou

-donner suite à la proposition et faire établir un nouveau protocole fixant les conditions, ce protocole devant être validé par une assemblée générale.

Si cette option est approuvée par le syndicat, le syndic convoquera une assemblée générale supplémentaire, dès réception du protocole, aux fins de valider ses termes et l'acquisition des lots

Le syndic a contacté les services de la Mairie afin de s'assurer que, dans le cas où le syndicat se porterait acquéreur des lots de la société la Mairie n'activerait pas son droit de préemption.

Le syndic a obtenu une confirmation orale, les services de la Mairie indiquant qu'ils ne pouvaient pas adresser une confirmation écrite sur ce type de demande.

L'assemblée en prend acte

**Résolution n°37 : Décision de faire établir un protocole concernant le règlement des charges de copropriété dues par la société : la cession au syndicat des lots dont ils sont propriétaires -Art. 24**

L'assemblée, après avoir pris connaissance des explications du syndic en résolution précédente décide de faire établir un protocole concernant le règlement des charges de copropriété dues par la société la cession au syndicat des lots dont ils sont propriétaires 32 parkings et un droit à construire et demande que Me JERVOLINO du Cabinet GOBERT, avocat au barreau de Marseille, soit désigné pour rédiger ce protocole.

L'assemblée demande au syndic de convoquer une assemblée générale supplémentaire à réception de ce protocole.

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € HT est retenue et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT
- 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.

L'Assemblée Générale demande au syndic de solliciter dans les meilleurs délais, Maître JERVOLINO du cabinet GOBERT et demande la prise d'un Rendez Vous avec les services de la mairie pour leur présenter le projet du syndicat. Le Conseil Syndical sera informé du Rendez Vous afin que les membres puissent y être conviés.

VOTENT POUR 69021 / 69021 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 100000) (6935 tantièmes votant par correspondance, 62086 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

**Résolution n°38 : Résolution informative : Projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence - Pas de vote**

Le syndic informe l'assemblée du courrier LRAR émanant du Maire de la commune du CANNET reçu le 03/08/2023 et joint à la convocation de la présente assemblée.

Ce courrier fait état de l'arrêté préfectoral concernant le projet de réhabilitation et création de logements sociaux du bâtiment A de la résidence " Le Château des Artistes " 8/10 chemin de Garibondy et des dispositions suivantes :

ARTICLE 2 : Le maire du Cannet est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet visé à l'article 1er

ARTICLE 3 : L'expropriation devra être réalisée dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Sont déclarés immédiatement cessibles, les lots de copropriété désignés au plan et à l'état parcellaire annexés au présent arrêté, dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet précité.

ARTICLE 5 : La durée de validité de la présente déclaration de cessibilité est de six mois, à compter de la notification du présent arrêté aux intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 : A défaut de cession amiable, la procédure sera poursuivie en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précitées.

ARTICLE 7 : La prise de possession des lots de copropriétés mentionnés ci-dessus aura lieu après accomplissement des formalités réglementaires et le paiement ou la consignation des indemnités de dépossession.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État dans les Alpes-Maritimes et affiché pendant une durée de deux mois en mairie du Cannet.

ARTICLE 9 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice, 18 avenue des fleurs - CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, dans un délai de deux mois courant à compter de sa publication.

Le Tribunal administratif peut également être saisi, via l'application informatique " Télérecours Citoyens ", accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) .

ARTICLE 10 : Le sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes et le maire de la commune du Cannet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée.

L'état parcellaire joint à l'arrêté précise également ce qui suit :

Conformément à l'article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique il est prévu dans le dossier d'enquête préalable la DUP que les emprises de la copropriété qui sont expropriés seront retirées de la propriété initiale. En conséquence seront exclus de la copropriété les lots 2 et 5 ainsi que les lots 1, 3, 4, 6 et 7 déjà acquis par la commune, assis sur la parcelle AB 343 avec les tantièmes Indivis des parties communes affectés. La copropriété restante sera cadastrée AB 107, 108, 311, 313, 315 316, 317, 344,345, 346, 348, 351 et 352 comprenant les lots 8 à 38, 100, 102 à 261 et 300 avec les tantièmes indivis des parties communes affectés

Conformément à l'article R 221-4 al 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'existence de cette décision de retrait sera constatée par l'ordonnance prononçant l'expropriation

Il semble donc que cet arrêté prévoit une scission de l'entière du bâtiment A qui ne ferait donc plus partie du syndicat.

Le syndic a adressé copie du courrier à Me JERVOLINO, conseil du syndicat, pour lui demander les dispositions à prendre dans un tel cas aux fins de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Le syndic informera le Conseil syndical à réception de la réponse de Me JERVOLINO

### **Résolution n°39 : 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.

- Prévission date prochaine assemblée : 2eme ou 3eme Trimestre 2024 (sauf imprévus).
- Prévission de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Ont signé :

© AVOVENTES.FR

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

\* Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."