

01 juillet 2024

Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 01 juillet 2024

Le 01 juillet 2024 à 14:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale en visio-conférence 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.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS :	24 copropriétaires représentant 3238.0 / 10000.0 ièmes Jacques FERMENT (41), Sylvain COSSE (83), MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), EVELYNE DELORY (87), JOSEPH SIBONY (348), Vincent PUIPIER (123), JEAN-PIERRE SALINSON (229), JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81), Farhad ZOJAJI (43), APPART CITY S2009 (201), Nicolas KERGOIAN (210), PAUL SCHWECKLER (145), FRANCOIS BARTHES (127), Jean et Anne-Marie REDONNET (83), JEAN PIERRE GARNIER (42), PHILIPPE FRANCHET (252), ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115), MARC GUEROUT (132), LAURENT SERS (91), Eric Philippe RAPTELET (215), BERNARD MICHEL (39), Aurélien LERMANT (44), MICHEL BERTHELOT (172)
Etaient REPRESENTES :	15 copropriétaires représentant 1711.0 / 10000.0 ièmes Christian GIROUX (Représenté par Vincent PUIPIER), THIERRY HAUG (Représenté par BERNARD MICHEL), YVES CAILLAT (Représenté par BERNARD MICHEL), MICHEL LAYET (Représenté par BERNARD MICHEL), MICHEL JOUHANDIN (Représenté par Vincent PUIPIER), SHIN'SEI (Représenté par JEAN PIERRE GARNIER), SERGE BASCOU (Représenté par JEAN PIERRE GARNIER), Eric VALANTIN (Représenté par JEAN PIERRE GARNIER), ELISABETH DZBANEK (Représenté par PAUL SCHWECKLER), FONCIERE ELYSEES (Représenté par PAUL SCHWECKLER), Richard JEAN (Représenté par PAUL SCHWECKLER), NICOLAS DANCE (Représenté par Vincent PUIPIER), PATRICK LADOUE (Représenté par Vincent PUIPIER), RAJKUMAR PEM DEOBRAT (Représenté par Vincent PUIPIER), HERVE VALANTIN (Représenté par Vincent PUIPIER)
Etaient ABSENTS :	36 copropriétaires représentant 5051.0 / 10000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : JEAN-MARC BOUGAUD (322), ALAIN DAIDIE (184), Jean Paul LESCURE (147), SARL 128 VILLEJUIF (188), PHILIPPE LAFFONT (64), ISABELLE PARA MEYERIE (341), Khelifa et Tekfa ABROUS (50), JOEL BOUSQUET (117), Frédéric GARNIER (172), ALAIN TOLLITTE (140), PIERRE LEVEQUE (243), ODS 2 (41), SOLAHAN (42), Fredj MERIBAH (88), GILLES COUDERT (72), REDOUANE EL BAZ (81), LAURENT BOROT (178), FONCIERE CALAISienne LAFAYETTE (86), JEAN-FRANCOIS HARMAND (221), STEPHANE DELOFFRE (46), MICHEL LEVITA (135), AMDG LOCATION MEUBLEE (220), MICHEL BOUSSUGE (44), JEAN-FRANCOIS COLIN (415), YVES GALLEA (141), CHRISTOPHE ET SYLVIE BOIDARD (211), Océane HELES (42), Bertrand SALTEL (127), SYLVIE RAPIN (241), IDDIR (45), ERIC TEYSSIER (182), Eric OTTEVAERE (61), Noredidine YOUSFI ZOGHBI (124), ODS (85), Baptiste DUMORTIER (41), GUILHEM BARRAL (114)

La séance a débuté le 01 juillet 2024 à 14:06:37 (GMT+01:00) Paris

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 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 31/12/2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 8- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)

- 9- 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)
 - 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 C.G.S *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 11- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
 - 12- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Article 25(Majorité absolue)
 - 13- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 14- Candidature de M. PUPIER Vincent - Article 25(Majorité absolue)
 - 15- Candidature de M. PUPIER Vincent *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 16- Candidature de M. FRANCHET Philippe - Article 25(Majorité absolue)
 - 17- Candidature de M. FRANCHET Philippe *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 18- Candidature de M. JOUHANDIN Michel - Article 25(Majorité absolue)
 - 19- Candidature de M. JOUHANDIN Michel *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 20- Candidature de M. COSSE Sylvain - Article 25(Majorité absolue)
 - 21- Candidature de M. COSSE Sylvain *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 22- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
 - 23- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 24- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
 - 25- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 26- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25(Majorité absolue)
 - 27- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 28- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (HELLIO) - Article 24 (Majorité simple)
 - 29- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique (HELLIO) - Article 24 (Majorité simple)
 - 30- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (ASCAUDIT) - Article 24 (Majorité simple)
 - 31- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique (ASCAUDIT) - Article 24 (Majorité simple)
 - 32- Décision à prendre de procéder aux travaux de "remplacement des joints des portes coupe-feu » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
 - 33- Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du module de la téléalarme de l'ascenseur» de la résidence (cf. devis SCHINDLER) - Article 25(Majorité absolue)
 - 34- Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du module de la téléalarme de l'ascenseur» de la résidence (cf. devis SCHINDLER) *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
 - 35- Résolution informative : Somme non répartie constatée à la reprise des comptes de l'ancien syndic - Pas de vote
 - 36- Questions diverses - pas de vote
 - candidature de Me KERGOIAN - Article 25(Majorité absolue)
-

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 Monsieur PUIPIER 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	83,92%	3073.0 / 3662.0	22 / 26
Contre	0,00%	0.0 / 3662.0	0 / 26
Abstention	16,08%	589.0 / 3662.0	4 / 26

Se sont exprimés : 26 / 26

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

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 Monsieur GARNIER 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	88,34%	4372.0 / 4949.0	33 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 4949.0	0 / 39
Abstention	11,66%	577.0 / 4949.0	6 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),ELISABETH DZBANEK (35),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),ELISABETH DZBANEK (35),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

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

La candidature du cabinet C.G.S 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	88,34%	4372.0 / 4949.0	33 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 4949.0	0 / 39
Abstention	11,66%	577.0 / 4949.0	6 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),ELISABETH DZBANEK (35),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),ELISABETH DZBANEK (35),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2023- 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 31/12/2023 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 92 102,92 € dont 95 183,71 € au titre des opérations courantes et de -3 080,79 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,54%	4382.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	0,87%	43.0 / 4949.0	1 / 39
Abstention	10,59%	524.0 / 4949.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJAJI (43)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),PAUL SCHWECKLER (145),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),PAUL SCHWECKLER (145),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 116 201,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

L'assemblée demande que le budget soit porté à 110 345,00 € afin de cadrer avec les honoraires de Syndic prévus en résolution numéro 9.

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	85,29%	4221.0 / 4949.0	33 / 39
Contre	2,71%	134.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	12,00%	594.0 / 4949.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : Eric Philippe RAPTELET (215),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

6- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel- Article 24 (Majorité simple)

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 14 000,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,45%	4229.0 / 4949.0	33 / 39
Contre	2,55%	126.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	12,00%	594.0 / 4949.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Sylvain COSSE (83),Farhad ZOJAJI (43)

Se sont abstenus : Eric Philippe RAPTELET (215),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

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

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

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (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 seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes.

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	41,38%	4138.0 / 10000.0	32 / 39
Contre	1,26%	126.0 / 10000.0	2 / 39
Abstention	6,85%	685.0 / 10000.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : LAURENT SERS (91),Eric Philippe RAPTELET (215),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

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

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

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

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (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 seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes.

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	83,61%	4138.0 / 4949.0	32 / 39
Contre	2,55%	126.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	13,84%	685.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Sylvain COSSE (83),Farhad ZOJAJI (43)

Se sont abstenus : LAURENT SERS (91),Eric Philippe RAPTELET (215),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.

Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. RASTIT Nicolas, 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 25 896,00 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/07/2024 et sera échu en date du 30/06/2027, 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	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	0,43%	43.0 / 10000.0	1 / 39
Abstention	4,70%	470.0 / 10000.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

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 C.G.S * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. RASTIT Nicolas, 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 25 896,00 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/07/2024 et sera échu en date du 30/06/2027, 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	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	2,71%	134.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	7,66%	379.0 / 4949.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

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

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,47%	4527.0 / 4949.0	35 / 39
Contre	0,87%	43.0 / 4949.0	1 / 39
Abstention	7,66%	379.0 / 4949.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJALI (43)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

12- 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 : M. PUIPIER, M. FRANCHET, M. JOUHANDIN, M. COSSE.

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 30/06/2027.

Cette résolution est non votée

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

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M. PUIPIER, M. FRANCHET, M. JOUHANDIN, M. COSSE.

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 30/06/2027.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,47%	4527.0 / 4949.0	35 / 39
Contre	0,87%	43.0 / 4949.0	1 / 39
Abstention	7,66%	379.0 / 4949.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJALI (43)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

14- Candidature de M. PUIPIER Vincent- 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	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 39
Abstention	5,13%	513.0 / 10000.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

15- Candidature de M. PUIPIER Vincent * 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	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 4949.0	0 / 39
Abstention	10,37%	513.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

16- Candidature de M. FRANCHET Philippe- 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	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 39
Abstention	5,13%	513.0 / 10000.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

17- Candidature de M. FRANCHET Philippe * 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	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 4949.0	0 / 39
Abstention	10,37%	513.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

18- Candidature de M. JOUHANDIN Michel- 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	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 39
Abstention	5,13%	513.0 / 10000.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

19- Candidature de M. JOUHANDIN Michel *** 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	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	0,00%	0.0 / 4949.0	0 / 39
Abstention	10,37%	513.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

20- Candidature de M. COSSE Sylvain- 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	29,75%	2975.0 / 10000.0	22 / 39
Contre	5,07%	507.0 / 10000.0	5 / 39
Abstention	14,67%	1467.0 / 10000.0	12 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Jacques FERMENT (41),Sylvain COSSE (83),SHIN'SEI (45),EVELYNE DELORY (87),SERGE BASCOU (125),Eric VALANTIN (296),JOSEPH SIBONY (348),ELISABETH DZBANER (35),JEAN-PIERRE SALINSON (229),JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),APPART CITY S2009 (201),Nicolas KERGOIAN (210),PAUL SCHWECKLER (145),FRANCOIS BARTHES (127),Jean et Anne-Marie REDONNET (83),JEAN PIERRE GARNIER (42),ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115),MARC GUEROUT (132),Eric Philippe RAPTELET (215),MICHEL BERTHELOT (172)

Se sont abstenus : Christian GIROUX (259),MICHEL JOUHANDIN (264),Vincent PUIER (123),Farhad ZOJAJI (43),NICOLAS DANCE (58),PATRICK LADOUÉ (165),RAJKUMAR PEM DEOBRAT (43),HERVE VALANTIN (42),LAURENT SERS (91),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Rejetée

21- Candidature de M. COSSE Sylvain *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

21-a candidature de Me KERGOIAN- Article 25(Majorité absolue)

CANDIDATURE DE MR KERGOIAN

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	27,92%	2792.0 / 10000.0	23 / 39
Contre	0,83%	83.0 / 10000.0	1 / 39
Abstention	20,74%	2074.0 / 10000.0	15 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Christian GIROUX (259),THIERRY HAUG (75),YVES CAILLAT (99),MICHEL LAYET (42),Jacques FERMENT (41),MICHEL JOUHANDIN (264),SHIN'SEI (45),SERGE BASCOU (125),Eric VALANTIN (296),Vincent PUIER (123),ELISABETH DZBANER (35),JEAN-PIERRE SALINSON (229),FONCIERE ELYSEES (124),Richard JEAN (39),Nicolas KERGOIAN (210),PAUL SCHWECKLER (145),NICOLAS DANCE (58),PATRICK LADOUÉ (165),RAJKUMAR PEM DEOBRAT (43),HERVE VALANTIN (42),JEAN PIERRE GARNIER (42),PHILIPPE FRANCHET (252),BERNARD MICHEL (39)

Se sont abstenus : Sylvain COSSE (83),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),EVELYNE DELORY (87),JOSEPH SIBONY (348),JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81),Farhad ZOJAJI (43),APPART CITY S2009 (201),FRANCOIS BARTHES (127),ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115),MARC GUEROUT (132),LAURENT SERS (91),Eric Philippe RAPTELET (215),Aurélien LERMANT (44),MICHEL BERTHELOT (172)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Sylvain COSSE (83),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),EVELYNE DELORY (87),JOSEPH SIBONY (348),JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81),Farhad ZOJAJI (43),APPART CITY S2009 (201),FRANCOIS BARTHES (127),ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115),MARC GUEROUT (132),LAURENT SERS (91),Eric Philippe RAPTELET (215),Aurélien LERMANT (44),MICHEL BERTHELOT (172)

Rejetée

22- 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	0,91%	91.0 / 10000.0	1 / 39
Abstention	4,22%	422.0 / 10000.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : Farhad ZOJALI (43),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

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

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	1,84%	91.0 / 4949.0	1 / 39
Abstention	8,53%	422.0 / 4949.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : Farhad ZOJAJI (43),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

24- 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.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,36%	4436.0 / 10000.0	34 / 39
Contre	1,34%	134.0 / 10000.0	2 / 39
Abstention	3,79%	379.0 / 10000.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

25- 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.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,63%	4436.0 / 4949.0	34 / 39
Contre	2,71%	134.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	7,66%	379.0 / 4949.0	3 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

26- 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.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	42,26%	4226.0 / 10000.0	33 / 39
Contre	1,34%	134.0 / 10000.0	2 / 39
Abstention	5,89%	589.0 / 10000.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

27- 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.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,39%	4226.0 / 4949.0	33 / 39
Contre	2,71%	134.0 / 4949.0	2 / 39
Abstention	11,90%	589.0 / 4949.0	4 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

28- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (HELLIO)- Article 24 (Majorité simple)

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 entre en vigueur:

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

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

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

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

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

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses 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, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

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

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

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

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

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 9 954,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 348,00,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	15,22%	753.0 / 4949.0	8 / 39
Contre	60,98%	3018.0 / 4949.0	23 / 39
Abstention	23,80%	1178.0 / 4949.0	8 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Jacques FERMENT (41), EVELYNE DELORY (87), ELISABETH DZBANEK (35), JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81), FONCIERE ELYSEES (124), Richard JEAN (39), APPART CITY S2009 (201), PAUL SCHWECKLER (145)

Se sont abstenus : FRANCOIS BARTHES (127), ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115), MARC GUEROUT (132), Eric Philippe RAPTELET (215), MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est refusée à la majorité

29- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique (HELLIO)- Article 24 (Majorité simple)

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 entre en vigueur:

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

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

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

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

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

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses 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, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

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

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

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

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

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 16 392,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 573,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

30- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (ASCAUDIT)- Article 24 (Majorité simple)

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 entre en vigueur:

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

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

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

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

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

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses 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, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

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

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

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

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

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 600,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 301,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	20,91%	1035.0 / 4949.0	11 / 39
Contre	62,84%	3110.0 / 4949.0	23 / 39
Abstention	16,25%	804.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Jacques FERMENT (41), EVELYNE DELORY (87), Vincent PUPIER (123), ELISABETH DZBANEK (35), JEAN-ETIENNE BOUSSAUD (81), FONCIERE ELYSEES (124), Richard JEAN (39), APPART CITY S2009 (201), PAUL SCHWECKLER (145), ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115), Aurélien LERMANT (44)

Se sont abstenus : FRANCOIS BARTHES (127), MARC GUEROUT (132), MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210)

Cette résolution est refusée à la majorité

31- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique (ASCAUDIT)- Article 24 (Majorité simple)

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 entre en vigueur:

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

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

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.

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

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

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses 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, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

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

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

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

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

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 13 400,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 469,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

32- Décision à prendre de procéder aux travaux de "remplacement des joints des portes coupe-feu » de la résidence (cf. devis en PJ)- Article 24 (Majorité simple)

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 925,00€ HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 77,00€ 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 ;

Après discussion, ces travaux relevant de l'entretien courant, l'AG décide de faire réaliser les travaux dans le cadre du budget de fonctionnement courant et de passer la dépense en charges récupérables.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	70,66%	3497.0 / 4949.0	29 / 39
Contre	4,38%	217.0 / 4949.0	3 / 39
Abstention	24,95%	1235.0 / 4949.0	7 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Sylvain COSSE (83),Farhad ZOJAJI (43),LAURENT SERS (91)

Se sont abstenus : JOSEPH SIBONY (348),Jean et Anne-Marie REDONNET (83),Eric Philippe RAPTELET (215),MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210),MARIE-THERESE NOURISSON (125),Nicolas KERGOIAN (210),Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

33- Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du module de la téléalarme de l'ascenseur» de la résidence (cf. devis SCHINDLER)- Article 25(Majorité absolue)

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

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 732,02 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 732,02 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 69,00 € 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 ou spéciale par bâtiment est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en totalité au 1er octobre 2024

L'Assemblée générale, après en avoir débattu, est d'accord sur le principe de changer la téléalarme défectueuse mais demande l'assurance qu'il s'agit d'un système GSM. Elle donne mandat au conseil syndical pour choisir le devis dans le cadre d'un budget de 3000 € TTC maxi.

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	38,13%	3813.0 / 10000.0	30 / 39
Contre	4,32%	432.0 / 10000.0	4 / 39
Abstention	7,04%	704.0 / 10000.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont abstenus : ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115), MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

34- Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement du module de la téléalarme de l'ascenseur » de la résidence (cf. devis SCHINDLER) * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

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

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 732,02 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 732,02 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 69,00 € 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 ou spéciale par bâtiment est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,05%	3813.0 / 4949.0	30 / 39
Contre	8,73%	432.0 / 4949.0	4 / 39
Abstention	14,23%	704.0 / 4949.0	5 / 39

Se sont exprimés : 39 / 39

Se sont opposés à la décision : Sylvain COSSE (83), Farhad ZOJAJI (43), LAURENT SERS (91), Eric Philippe RAPTELET (215)

Se sont abstenus : ALAIN et CHRISTINE GUICHARD (115), MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : MARC BUREAU (210), MARIE-THERESE NOURISSON (125), Nicolas KERGOIAN (210), Aurélien LERMANT (44)

Cette résolution est acceptée à la majorité

35- Résolution informative : Somme non répartie constatée à la reprise des comptes de l'ancien syndic - Pas de vote

Le syndic rappelle que lors de la reprise comptable de l'ancien syndic il a été constaté un montant non réparti aux copropriétaires intitulés "EDF BEAUMARCHAIS" et donc, ne semblant pas concerner le syndicat des copropriétaires.

Le syndic a interrogé le cabinet CITYA à de nombreuses reprises concernant ce compte mais sans toutefois obtenir de réponses.

Il a été procédé à une sommation interpellative par exploit d'huissier afin d'obtenir des réponses aux questions posées.

Le syndic informe l'assemblée générale que les réponses du cabinet CITYA ont été vérifiées par notre service comptabilité et ne sont pas cohérentes avec les documents transmis par notre confrère prédécesseur.

Le syndic prendra attache avec un avocat afin de lui présenter le dossier et pour analyser et connaître les options possibles pour le syndicat des copropriétaires.

Le syndic rappelle toutefois que ces sommes figurent dans les comptes du syndicat mais n'ont jamais été réparties aux copropriétaires et qu'en fonction de l'analyse de l'avocat consulté et des décisions qui seront prises par le syndicat des copropriétaires à l'issue de ce montant devrait être réparti à l'ensemble des copropriétaires.

Cette résolution est non soumise au vote

36- Questions diverses - pas de vote

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : 1^{er} semestre 2025 (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :


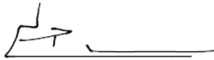

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 1 juillet 2024 à 15:47:35 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Vincent PUIER</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs JEAN PIERRE GARNIER</p> 
---	---	--

IMPORTANT : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, 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 (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01 .86)