



SARL L'OLIVIER BLEU PATRIMOINE

Syndic de Copropriétés

Centre Commerciale LIDO MARANA, Route du Stade, 20 600 FURIANI

Bureau commercial : 3 Rue des Magnolias, 20090 Ajaccio

Tel : 04-95-52-54-53

Ajaccio, le 26 Juillet 2023

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 JUILLET 2023

Le Mercredi 19 Juillet 2023 à 10H00, les copropriétaires de l'immeuble EHPAD RESIDENCE SAINTE DEVOTE, sis 341 Impasse des Muriers-20290 BORGIO, régulièrement convoqués par le syndic en exercice, ont participé à l'assemblée générale ordinaire organisée sur site, 341 Impasse des Muriers-20290 BORGIO.

Les copropriétaires et les mandataires présents signent la feuille de présence et procèdent à l'élection des membres du bureau.

Projet de résolution 1- Election du Président de Séance, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur ZITO, Président de Séance.

Ont voté pour :

- Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes
 - Société OB7 représentant 41 tantièmes
 - M. ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes
 - M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes
 - GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes
- Soit 5 copropriétaires représentant 4.151 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

Sont défailants :

- Mme BONNET représentant 112 tantièmes
- M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
- M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
- MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
- M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
- M ou Mme MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes

-M ou Mme PARRICAL représentant 268 tantièmes
Soit 7 copropriétaires représentant 1.125 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :
-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 2- Election du Premier Scrutateur, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme M. ALBERTINI François (représentant la Société OB7) Premier Scrutateur.

Ont voté pour :

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes
-Société OB7 représentant 41 tantièmes
-M. ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes
Soit 5 copropriétaires représentant 4.151 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

Sont défaillants :

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes
-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-M ou Mme MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes
-M ou Mme PARRICAL représentant 268 tantièmes
Soit 7 copropriétaires représentant 1.125 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :
-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 3- Election du Second Scrutateur, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur M. ALBERTINI Antoine (représentant la Société OB PROMOTION), Second Scrutateur.

Ont voté pour :

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes
-Société OB7 représentant 41 tantièmes
-M. ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes
Soit 5 copropriétaires représentant 4.151 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

Sont défaillants :

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes
-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-M ou Mme MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes
-M ou Mme PARRICAL représentant 268 tantièmes
Soit 7 copropriétaires représentant 1.125 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 4- Election du Secrétaire de Séance, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme Madame ORSONI, SARL OLIVIER BLEU PATRIMOINE, Secrétaire de Séance.

Ont voté pour :

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes
-Société OB7 représentant 41 tantièmes
-M. ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes
Soit 5 copropriétaires représentant 4.151 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

Sont défaillants :

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes
-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-M ou Mme MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes
-M ou Mme PARRICAL représentant 268 tantièmes
Soit 7 copropriétaires représentant 1.125 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :
-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Le syndic distribue au Président de séance les pouvoirs en blanc suivants :

M. GUINOT représentant 330 tantièmes, Mme BAGNANINCHI représentant 148 tantièmes, M. BOCQUET représentant 214 tantièmes, Mme CANAVAGGIO représentant 204 tantièmes, M. CHAUSSADAS représentant 195 tantièmes.

Le Président de séance procède à la répartition des pouvoirs aux membres du bureau.

Sont présents ou représentés :

-Mme BAGNANINCHI Françoise représentant 148 tantièmes,
-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-M. CHAUSSADAS Francis représentant 195 tantièmes,
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes,
-Société OB7 représentant 41 tantièmes,
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 10 copropriétaires représentant 5.242 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté par correspondance

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes
-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-M ou Mme MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes
-M ou Mme PARRICAL représentant 268 tantièmes
Soit 7 copropriétaires représentant 1.125 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Absents non représentés :

-M. ou Mme ABBAR Hacène représentant 513 tantièmes,
-ABERGEL PATRIMOINE représentant 232 tantièmes,
-M. BARDET Philippe représentant 112 tantièmes,
-BINET PATRIMOINE représentant 205 tantièmes,
-SCI BORGIO représentant 75 tantièmes,
-BRICKA-HEYD représentant 107 tantièmes,
-M. CASALTA Jean-Sylvestre représentant 96 tantièmes,
-M. ou Mme CHIORBOLI Jean-Louis représentant 164 tantièmes,
-M. ou Mme DAVIS Mickael représentant 81 tantièmes,
-ROULLE ROCHE représentant 75 tantièmes,
-Société DE SCORBIAC Hervé représentant 206 tantièmes,
-M. DERREY Hervé représentant 83 tantièmes,
-M ou Mme DURAND représentant 75 tantièmes,

-Société LA ROGER'S représentant 749 tantièmes,
-LECAM PATRIMOINE représentant 1039 tantièmes,
-LEFORT PATRIMOINE représentant 175 tantièmes,
-M ou Mme MARIE SAINT GERMAIN représentant 71 tantièmes,
-M. MARTIN Thomas représentant 78 tantièmes,
-Mme PECRON-BUCHETON représentant 150 tantièmes,
-Mme PERETTI-ROMITI Chantal représentant 123 tantièmes,
-Mme PICKETTI Bénédicte représentant 114 tantièmes,
-Mme PILLET Magalie représentant 123 tantièmes,
-M. ROGER Jean-Philippe représentant 443 tantièmes,
-THIERRY PATRIMOINE représentant 198 tantièmes,
Soit 24 copropriétaires représentant 5.287 tantièmes sur un total de 11.654 millièmes

Projet de résolution 5 - Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'ancien syndic clos au 31-12-2020 et autorisation donnée au syndic de ne pas comptabiliser les soldes de clôture de l'ancien syndic pour chaque propriétaire, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le syndic énonce que conformément aux baux commerciaux liant les copropriétaires à la société d'exploitation durant l'année 2020, les charges de chaque propriétaire étaient directement réglées par la société d'exploitation SN REAL au syndic.

De ce fait, le solde de charges de chaque propriétaire a été pris en charge par la société d'exploitation.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice comptable de l'ancien syndic clos au 31-12-2020 et autorise le syndic à ne pas comptabiliser les soldes de clôture de l'ancien syndic pour chaque propriétaire.

Ont voté pour :

Soit 17 copropriétaires représentant 6.367 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 6 -Approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31-12-2022 (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après examen des documents joints à la présente convocation, et après en avoir délibéré, approuve dans leur intégralité et sans réserve aucune, en leur teneur et présentation, imputation et répartition qui en est faite, les comptes de charges de l'exercice comptable 01-01-2022 au 31-12-2022, comptes qui ont été vérifiés par le conseil syndical et adressés à chaque copropriétaire.

Le syndic énonce qu'un dépassement de budget d'un montant de 342.15€ a été ventilé sur chaque copropriétaire au prorata de leurs millièmes respectifs.

Détail :

Appel budget : 16.440,00€

Dépenses : 16.782,15€

Ont voté pour :

Soit 17 copropriétaires représentant 6.367 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 7-Quitus au syndic (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31-12-2022.

Ont voté pour :

Soit 17 copropriétaires représentant 6.367 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Projet de résolution 8- Approbation du budget prévisionnel de 01-01-2024 au 31-12-2024 (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

Après présentation par le syndic du budget prévisionnel afférent aux charges et produits rattachés faisant partie intégrante des documents comptables annexés à la présente, l'assemblée générale :

-Approuve le budget prévisionnel des charges et produits rattachés pour la période comprise entre le 01-01-2024 et le 31-12-2024 arrêté à la somme de 17.140,00euros.

-Fixe la date d'exigibilité de ces provisions le 1^{er} jour du 1^{er} mois de chaque trimestre civil, étant précisé que le montant à régler sera adressé par le syndic aux copropriétaires préalablement à cette date d'exigibilité.

-Décide en tant que de besoin de réajuster des provisions déjà constituées pour l'exercice en cours, en considération du nouveau budget voté par l'assemblée générale.

Par voie de conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de provisions, et, le cas échéant, au réajustement des provisions déjà constituées selon les modalités fixées.

Ont voté pour :

Soit 17 copropriétaires représentant 6.367 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 9-Travaux de mise en sécurité et mise en conformité de l'ascenseur suivant rapport DEKRA, contrôle technique quinquennal obligatoire (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

REMISE GRACIEUSE DES HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC

Le syndic énonce que suivant contrôle technique quinquennal obligatoire, (rapport DEKRA) des recommandations techniques, et des travaux de sécurité et de mise en conformité sont à réaliser sur l'ascenseur situé au rez-de-chaussée.

Cet ascenseur dessert les lots 17 à 54, lots 60 à 64, lot 66, lots 69 à 71, lots 79 à 82.

Conformément au règlement de copropriété ainsi qu'au critère d'utilité référencée dans l'article 10 la loi du 10 juillet 1965, le coût de ces travaux sera réparti sur l'ensemble de ces lots, sur la base des millièmes ascenseur (millièmes spéciaux calculés au regard de l'utilité objective de l'équipement).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote les travaux de mise en sécurité et mise en conformité de l'ascenseur suivant rapport DEKRA, contrôle technique quinquennal obligatoire.

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 338 tantièmes,

-Mme BONNET représentant 163 tantièmes

-M. DELBECQUE représentant 106tantièmes

-GUAY PATRIMOINE représentant 372 tantièmes avec une réserve portant sur la répartition de cette dépense sur la base des millièmes ascenseur

-M. KNUTTI Christian représentant 390 tantièmes,

-M. LEVEAUX représentant 301 tantièmes,

-MAGUET PATRIMOINE représentant 121 tantièmes,

-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 106 tantièmes,

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 2298 tantièmes,

- ZITO DIATLOFF représentant 281 tantièmes,

Soit 10 copropriétaires représentant 4.476 tantièmes sur un total de 8.384 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 10- Approbation du devis de la société KONE en charge de la maintenance ascenseur pour un montant de 60.474,15€TTC (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

REMISE GRACIEUSE DES HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC

Conformément au critère d'utilité, le coût de ces travaux sera réparti sur les lots 17 à 54, lots 60 à 64, lot 66, lots 69 à 71, lots 79 à 82, sur la base des millièmes ascenseur.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le devis de la société KONE en charge de la maintenance ascenseur pour un montant de 60.474,15€TTC.

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 338 tantièmes,

-Mme BONNET représentant 163 tantièmes

-GUAY PATRIMOINE représentant 372 tantièmes avec une réserve portant sur la répartition de cette dépense sur la base des millièmes ascenseur

-M. KNUZZI Christian représentant 390 tantièmes,

-M. LEVEAUX représentant 301 tantièmes,

-MAGUET PATRIMOINE représentant 121 tantièmes,

-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 106 tantièmes,

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 2298 tantièmes,

- ZITO DIATLOFF représentant 281 tantièmes,

Soit 9 copropriétaires représentant 4.370 tantièmes sur un total de 8.384 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 106 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 11- Etablissement d'un échancier destiné à financer ces travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le syndic propose le mode de financement suivant :

-10 aout 2023 : 50% du montant des travaux

-10 septembre 2023 : 50% du montant des travaux

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'amender cette résolution comme tel :

Mode de financement modifié :

-05 mars 2024 : 50% du montant des travaux

-10 avril 2024 : 50% du montant des travaux

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 338 tantièmes,

-GUAY PATRIMOINE représentant 372 tantièmes avec une réserve portant sur la répartition de cette dépense sur la base des millièmes ascenseur

-M. KNUTTI Christian représentant 390 tantièmes,

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 2298 tantièmes,

- ZITO DIATLOFF représentant 281 tantièmes,

Soit 5 copropriétaires représentant 3.679 tantièmes sur un total de 8.384 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 106 tantièmes

Sont défailants :

-Mme BONNET représentant 163 tantièmes

-M. LEVEAUX représentant 301 tantièmes,

-MAGUET PATRIMOINE représentant 121 tantièmes,

-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 106 tantièmes,

Soit 4 copropriétaires représentant 691 tantièmes sur un total de 8.384 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 12-Vote des travaux de remplacement des portes du SAS d'entrée (une porte coulissante extérieure et une porte coulissante intérieure) suivant devis de la société KONE en charge de la maintenance du système de fermeture pour un montant de 17.941,00€TTC, (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

REMISE GRACIEUSE DES HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote les travaux de réfection du SAS d'entrée (une porte coulissante extérieure et une porte coulissante intérieure) suivant devis de la société KONE en charge de la maintenance du système de fermeture, pour un montant de 17.941,00€TTC.

L'assemblée générale demande au syndic d'utiliser le compte avance de trésorerie d'un montant de 27.460,94€ afin de financer cette dépense.

Ont voté pour :

16 copropriétaires représentant 6.278 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. MATTEI Don Jean représentant 89 tantièmes sur un total de 11.654 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 13- Etablissement d'un échancier destiné à financer ces travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

REMISE GRACIEUSE DES HONORAIRES DE GESTION DU SYNDIC

Le syndic propose le mode de financement suivant :

-10 aout 2023 : 50% du montant des travaux

-10 septembre 2023 : 50% du montant des travaux

L'assemblée générale demande au syndic d'utiliser le compte avance de trésorerie d'un montant de 27.460,94€ afin de financer cette dépense.

RESOLUTION SANS OBJET

PROJET DE RESOLUTION 14-Vote des travaux d'entretien et de conservation des parties communes, (mise aux normes) notamment les couloirs d'accès aux chambres et résidences (faux plafonds-revêtement de sol-peinture sur mur et menuiseries-main courantes), (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le syndic fait valoir aux copropriétaires l'état particulièrement vétuste de ces parties communes (exclusion faite des faux plafonds) et la nécessité de pourvoir à leur entretien et leur conservation.

Le syndic énonce que les faux plafonds ne feront pas l'objet de réfection et ne sont pas chiffrés dans les devis proposés au vote.

Les lots concernés par ces travaux sont :

Lots 1 à 64, lot 66 à 71, lot 79 à 82,

Conformément au critère d'utilité référencé dans l'article 10 la loi du 10 juillet 1965, le coût de ces travaux sera réparti sur l'ensemble des lots ayant accès à ces parties communes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote les travaux d'entretien et de conservation des parties communes, (mise aux normes) notamment les couloirs d'accès aux chambres et résidences (faux plafonds-revêtement de sol-peinture sur mur et menuiseries-main courantes),

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes

-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes,

-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,

-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,

-M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes,

-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes,

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 10 copropriétaires représentant 5.260 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté contre :

-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

Sont défaillants

-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 15- Choix de la société en charge de réaliser ces travaux : (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale vote sur les devis suivants :

1-Devis de ROSSI FRERES PEINTURE pour un montant de 274.417,00€TTC

Ont voté contre :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes,
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes,
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes,
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes,
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 12 copropriétaires représentant 5.626 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté pour :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

Aucun copropriétaire

En vertu de quoi, cette résolution est :

-refusée dans les conditions de majorité de l'article 24

2-Devis de GROUPE CF pour un montant de 214.705,70€TTC

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,

-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes,
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 11 copropriétaires représentant 5.555 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 15 bis : Vote de la grille de répartition du coût des travaux d'entretien et de conservation des parties communes, (mise aux normes) notamment les couloirs d'accès aux chambres et résidences (faux plafonds-revêtement de sol-peinture sur mur et menuiseries-main courantes), (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)Le syndic propose au vote la répartition de ces travaux suivant deux catégories de millièmes : « escaliers » ou « généraux »

Pour information, et sous toute réserve, le règlement de copropriété initial et les modificatif des EDD, ne font mention d'aucun grille de répartition des charges spéciales.

Cependant, l'ancien syndic KALLISTE a transmis à la SARL OLIVIER BLEU PATRIMOINE des archives faisant état de l'existence d'une grille spéciale escaliers, suivant laquelle des charges communes spéciales seraient à appeler comptablement en cas de vote de travaux.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote la grille de répartition suivante :

1- Répartition suivant millièmes généraux

Ont voté contre :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes,
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 7 copropriétaires représentant 4.858 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté pour :

-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,

Soit 3 copropriétaires représentant 406 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes

Sont défaillants :

-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-refusée dans les conditions de majorité de l'article 24

2- Répartition suivant millièmes escaliers

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes avec une réserve sur cette répartition
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes,
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes,
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes,
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes,
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 11 copropriétaires représentant 5.555 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 16 - Honoraires travaux du syndic : 1,5% TTC du montant TTC des travaux votés (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les honoraires du syndic : 1,5% TTC du montant TTC des travaux, correspondant à la gestion administrative et financière de ces travaux.

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUZZI Christian représentant 409 tantièmes,
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes,
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes,
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes,

-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 9 copropriétaires représentant 5.318 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté contre :

-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 17- Etablissement d'un échéancier destiné à financer ces travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le syndic propose le mode de financement suivant :

- 20 aout 2023 : 1/5 du montant du devis, frais connexes inclus
- 20 septembre 2023 : 1/5 du montant du devis, frais connexes inclus
- 20 octobre 2023 : 1/5 du montant du devis, frais connexes inclus
- 20 novembre 2023 : 1/5 du montant du devis, frais connexes inclus
- 20 décembre 2023 : 1/5 du montant du devis, frais connexes inclus

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le mode de financement sus visé.

Ont voté pour :

-M. BOCQUET Dominique représentant 214 tantièmes,
-Mme BONNET représentant 112 tantièmes,
-Mme CANAVIAGGIO Perrine représentant 204 tantièmes,
-GUAY PATRIMOINE représentant 237 tantièmes,
-M. GUINOT Edgard représentant 330 tantièmes,
-M. KNUTTI Christian représentant 409 tantièmes,
-M. LEVEAUX représentant 219 tantièmes
-MAGUET PATRIMOINE représentant 291 tantièmes
-M ou Mme MARTIN Philippe représentant 75 tantièmes
-Société OLIVIER BLEU PROMOTION représentant 3249 tantièmes,
- ZITO DIATLOFF représentant 215 tantièmes,
Soit 11 copropriétaires représentant 5.555 tantièmes sur un total de 9.484 tantièmes

Ont voté contre :

Aucun copropriétaire

Se sont abstenus :

-M. DELBECQUE représentant 71 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

PROJET DE RESOLUTION 18- Questions diverses (pas de vote).

NB : Le syndic rappelle les termes de sa correspondance en date du 3 Novembre 2021, adressée à chaque copropriétaire que la loi Alur du 24 Mars 2014 impose aux copropriétaires, occupants ou non, la souscription d'une assurance responsabilité civile ainsi que d'une assurance habitation, plus couramment appelée assurance propriétaire non occupant. Extrait : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre, en sa qualité de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant ». La loi ALUR oblige désormais le propriétaire-bailleur à souscrire une assurance non-occupant, dite « PNO », ce qui lui permet d'assurer les parties privatives des biens immobiliers qu'il possède. Cette assurance a pour vocation de couvrir, entre autres, les dommages causés par les équipements et installations du local, en cas d'absence de locataire responsable ou en cas de bureaux laissés vacants. **Les propriétaires de lots en résidence service et de chambres d'EHPAD doivent se conformer à cette obligation. Il vous appartient de vous rapprocher de la compagnie d'assurance de votre choix afin de répondre à cette disposition impérative visée par la Loi Alur.**

L'assemblée générale demande au syndic de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle le vote d'un plan pluriannuel de travaux conformément à la loi Climat et Résilience.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12H30.

PRESIDENT

PREMIER SCRUTATEUR

DEUXIEME SCRUTATEUR

SECRETARE DE SEANCE

Zito Diatoff Patrimoine
19, rue du Rlmarin
94150 Rungis
RCS Créteil 492 483 946
SARL au capital de 500€
TVA FR30112443146
COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

SARL OLIVIER BLEU PATRIMOINE
Centre Commercial Lido Marana
Route du Stade - 20600 FURIANI
522012319 RCS Bastia
Agence :
3 rue des Magnolias - 20090 AJACCIO
Tél. : 04 95 52 54 53

Conformément à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaisants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.