



PICHET IMMOBILIER SERVICES - SARL au capital de 8 000 €
 Siège social : 20-24, avenue Canteranne - 33608 PESSAC Cedex
 RCS Bordeaux N° 432 286 224 - TVA Intracommunautaire : FR 17 432286224 - Code APE 6820 A
 client@pichet-im.fr - pichet.fr

Carte professionnelle ITIC n° 5 513 336 000 00 793 délivrée par la CCI de BORDEAUX
 Chambre Française Mélière par la CFCI - 16 rue Hoche - Tour Kléber - TSA 20008 - 33000 MÉRISIAUX Cedex
 Responsable Office Professionnel agréé par l'AMF - 2, rue René Vau - 33000 BORDEAUX

Conformément à la loi n° 2017-105 du 28/01/2017, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification
 aux informations vous concernant et vous adressez à : client@pichet-im.fr

AGENCE DE PESSAC

20-24, avenue Canteranne
 33608 PESSAC Cedex

0 806 806 400

Nos conseillers du Service Relation Clients sont à votre disposition

pichet.fr

Espace client : <https://pichet.thetranel.fr>

**PROCES VERBAL
 ASSEMBLEE DU 30/06/2021**

**Syndicat des Copropriétaires
 ALL SUITES APPART BORDEAUX LAC**

A rappeler impérativement
 N/Réf. : 18/AG12429

BORDEAUX, le 30 juin 2021

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30/06/2021
 COPROPRIETE ALL SUITES APPART BORDEAUX LAC
 RUE DU PROFESSEUR GEORGES-33000 BORDEAUX**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
 LE TRENTE JUIN

L'assemblée générale des copropriétaires a été appelé à se réunir le 30 JUIN 2021 sur convocation régulièrement adressée aux copropriétaires par le syndic afin de délibérer sur l'ordre du jour rappelé ci-dessous.

Toutefois, compte tenu de l'état d'urgence sanitaire décrété le 14 Octobre 2020, et de la loi 2020-1379 du 14 Novembre 2020 interdisant notamment les réunions de personnes, et du décret 2020-1400 du 18/11/2020 portant adaptation des règles applicables aux copropriétés : » les votes devront être adressés au syndic par correspondance et reçu à son cabinet au plus tard trois jours avant la date de l'assemblée générale. »

- 1) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE *Art.24 Majorité simple*
- 2) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE *Art.24 Majorité simple*
- 3) INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE *Sans Vote*
- 4) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2020 *Art.24 Majorité simple*
- 5) DESIGNATION DU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
- 6) DESIGNATION DU SYNDIC *Art.25 Majorité Absolue*
- 7) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (N+1)
Art.24 Majorité simple
- 8) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+2)
Art.24 Majorité simple
- 9) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL *Art.25 Majorité Absolue*
- 10) AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL *Art.25 Majorité Absolue*
- 11) INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT *Sans Vote*

15

Après ouverture de la séance, les copropriétaires ayant adressés leur vote par correspondance représentent

Sont présents et représentés Soit 117 copropriétaire(s) représentant 5762/10000^{èmes} tantièmes.

Sont absents Monsieur ou Madame M/ME ACOLATSE KODJO-ALFRED&ARABA (36), M/ME ADAM Véronique (31), M. AIUDI Daniel (50), M/ME AZIRAR Samir (52), M./MME BARADEL Christophe/Ludivine (30), M/ME BARBIER Bruno (43), M. BARON Martial (48), M. BASILEU EMMANUEL (31), M. BAUMGARTNER David (48), M/ME BEGHENNOU Mohamed (56), M/ME BENOIT SYLVIE (32), M/ME BERNARDIN CEDRIC & DELPHINE (37), M/ME BIAGIONI ET PATIENT David et Caroline (32), M/MLLE BLANC / HERAUD Jean-Luc et Aurélie (32), M/MLLE BONNET / MENJADEU TOUMENI Vincent et Florence (29), M. BOUGON Philippe (58), M.&MME BREMOND JEROME (30), M. BRYSELBOUT ERWAN (48), M/ME BUFFET PIERRE & PATRICIA (42), M/ME CAILLOT Fabien (46), M. CARRIERE CLAUDE (50), M/ME CATOIRE & WARNITZ PHILIPPE & ELISABETH (39), M/ME CENTI LUCIANO (30), M. CHAMPAGNE CEDRIC (24), M. CLAUZEL Julien (24), M. COINON FREDERIQUE (29), MS COLLET GREGORY ET JOELLE (22), M/ME COUTURIER STEPHANE & ANNE (30), M. CURTET Jacques (27), M/ME DAMIBA ARMAND & BEHEA (32), M/ME DESETRES Michael et Isabelle (32), M/MLLE DUCLERCQ / ELICEIRY Jean-Marie (48), MME DUFRIER Evelyne (52), M/ME DUPIN J-PATRICK & NOELLE (33), MME DUPRE Angélique (51), M/ME DUVAL Pascal & Christelle (32), M/ME EFFANTIN J-BERNARD ET MICHELE (40), M. FERREIRA DE SOUZA ADRIEN (33), M. FIOLEAU JEAN-PIERRE (30), M/ME FLECHE & POLETTE PATRICK & CARINE (38), M. FUENTES Daniel (52), INDIV GAILLARD GREGORY (51), MME GARCIA ANNE-MARIE (33), M/ME GAYMAY J-PHILIPPE&CORALIE (46), MME GERARD MARIE-CHRISTINE (27), M/ME GEZE Philippe (48), M/ME GLAD PATRICE & ANNE (45), MME GRIL VIVIANE (32), M/ME HAZARD Francis & Karine (97), M/ME HENON MICHEL & HELENE (30), M/MLLE HENRY ET LEFEVRE P-JEAN ET SEVERINE (21), M. HISLER BENJAMIN (48), M/ME IMBERGAMO Mickaël (35), SCI IMMO_COM (87), M/MLLE JACQUELIN Michele (25), M/ME LABBE LAURENT & ISABELLE (28), M. LADRIERE Pascal (33), M/ME LANGLADE DENIS ET CHANTAL (26), M/ME LEBARGY FABIEN & STEPHANIE (48), M/ME LECROIX ARNAUD & SANDRINE (29), STE LENORMAND LAURENT & LAURENCE (32), M/ME LOEZIC GUENAEL & SYLVIE (33), M/ME LU DAC Thanh (50), M. LUBRANO DI SBARAGLIONE FREDERIQUE (49), M.&MME MACEDO FRANCISCO & GINETTE (48), M/ME MAGNE PHILIPPE ET LAURENCE (25), M/ME MAGNIEZ DANIEL & MICHELE (45), MS MAILLOT WILLY ET CLAUDE (83), MME MALEVILLE SOPHIE VALENTINE (47), M/ME MAQUINAY FABIEN & NADIA (48), M. MARTIN Sébastien (51), MME MASCARO M-THERESE (27), STE MEFFRE HERVE (50), M. MOLINIER Michel (50), M/MLLE MOLNE ABELEIRA BEGONA (32), M/ME OSSENBOX RIAAD & FAZIA (56), M. PAIS Victor (47), M. PELLE PATRICE (48), M. PINOT LAURENT (32), M. PLUT OLIVIER (25), M/ME QUEYRON Jérôme (39), M. RABE TODISOA NARIFIDY (43), M. REDON Albert (32), M/ME ROUX CHRISTINE (27), M/ME SANCHEZ BERNARDINO & VERO (48), M/ME SANCHO&DIZIER EMMANUEL&CAROLINE (29), M. SANTOS DA VEIGA NELSON (48), M. SEMLALI KARIMA (32), M/ME SERENO Julien et Cécile (32), M/ME SOARES PEREIRA FRANCISCO&CHRISTINE (28), M. STECHENKO JEAN MARC (27), MME TAKAGI Tomomi (30), M/ME THEER STEPHANE & CHANTAL (100), M/ME THIERRY Franck (52), M. TOLEDANO LIONEL (52), M. TOLLIER PHILIPPE (46), M/ME TONAZZI Olivier (32), M/ME TROUSSET Romain & Marike (56), STE URSO VINCENZO & MURIEL (28), M/ME VALENZA DANIEL & REGINE (50), M/ME VARRAZ LILLIAN ET VIRGINIE (34), M. VAUCHER Bernard (54), M/ME VIDAL J-LUC & GENEVIEVE (29), M. VOYER FABRICE (32), M/ME VUILLEMIN RENE & DANIELLE (32)

Soit 105 copropriétaire(s) absents représentant 4238 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

FS

RESOLUTION N°1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M.FRANCK JOUENNE, en qualité de Président de séance.

Ont voté pour : 109 copropriétaires représentant 5427 tantièmes

Se sont abstenus : 8 copropriétaires représentant 335 tantièmes

M. BERTHELEY J-FRANCOIS (30), M. BULIDON CHRISTIAN (45), M/ME DINAL MARC & MIGELLA (31), M/ME FERRARA François/Françoise (52), MME FONTAYNE MARIE (31), M/ME PILLON STEPHANE & SANDRINE (48), M/ME POQUET Christian (52), M. SAVINA Henri (46)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés, soit (5427/5427 tantièmes).

RESOLUTION N°2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

M. ERIC PAQUET représentant le Cabinet PICHET ADB, est élu au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 107 copropriétaires représentant 5322 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 105 tantièmes

M/ME CHAUX Patrick & Sylvianne (50), M/ME DAVID Roland (55)

Se sont abstenus : 8 copropriétaires représentant 335 tantièmes

M. BERTHELEY J-FRANCOIS (30), M. BULIDON CHRISTIAN (45), M/ME DINAL MARC & MIGELLA (31), M/ME FERRARA François/Françoise (52), MME FONTAYNE MARIE (31), M/ME PILLON STEPHANE & SANDRINE (48), M/ME POQUET Christian (52), M. SAVINA Henri (46)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (5322/5427)tantièmes).

RESOLUTION N°3 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

ALL SUITES APPART BORDEAUX LAC
RUE DU PROFESSEUR GEORGES JEANNENEY
33300 BORDEAUX

Le 05 05 2021

COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2020

Madame, Monsieur, Chers copropriétaires,

Vous nous avez élu au sein du conseil syndical de notre résidence ALL SUITES APPART HOTEL de BORDEAUX LAC afin de contrôler et d'assister le syndic dans sa gestion comme le prévoit la loi.

Nous souhaitons donc, par le présent rapport, vous rendre compte du travail effectué durant cette année par les différents membres de ce conseil composé de copropriétaires bénévoles et qui poursuivent la défense de l'intérêt général.

Nous évoquerons donc plusieurs thèmes au cours de ce compte rendu qui permettra au plus grand nombre d'être informé sur les sujets de notre copropriété et sur les enjeux très importants de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires et sur les mesures à prendre pour valoriser notre patrimoine commun.

I – Une année en demi-teinte :

Comme chacun le sait, cette année a été pour nous tous une année très particulière avec comme conséquence la décision unilatérale de PICHET de réduire nos revenus locatifs arguant de la situation sanitaire.

1) L'AG n'a pas été tenue au mois de juin comme le prévoit la réglementation (6 mois après le résultat comptable) avec pour conséquence des impacts importants comme la prise de décisions sans consultation préalable du conseil syndical.

Toutefois, c'est à regret que nous avons également constaté la multiplication, et ce depuis plusieurs années maintenant, des « avis clients » négatifs sur tous les sites en ligne concernant notre résidence de Bordeaux lac.

Nous avons également déploré le résultat de la réunion du 30 Septembre 2020 avec le Directeur Général All suite home (filiale du groupe PICHET) qui n'a apporté aucune réponse à nos questions, alors que l'objet de la réunion était de comprendre le fonctionnement de la résidence, pendant la crise sanitaire.

Nous nous interrogeons depuis longtemps sur la qualité de la gestion de notre résidence par la société PICHET.

L'opacité de cette gestion et les défaillances relevées nous ont interpellé. Depuis plusieurs années déjà nous avons émis des doutes sur le fait de placer l'ensemble des pouvoirs entre les mains des filiales d'un même Groupe et nous pensons que la solution passe par un regard neuf et une plus grande objectivité.

A cette fin, nous avons pensé qu'après plus de dix années de gestion par PICHET, il était souhaitable de mettre ce dernier en concurrence. Le Conseil syndical a ainsi rencontré plusieurs syndicats de la région de Bordeaux et leur a sollicité des offres de gestion concurrentes.

Parmi ces candidats, nous avons retenu la proposition du cabinet BEDIN IMMOBILIER qui nous semblait à la fois la plus sérieuse et la plus qualitative. De surcroît, nous nous sommes aperçus que pour **un prix largement inférieur** (proposition PICHET 19.008,65 euros TTC contre cabinet BEDIN IMMOBILIER : 15600 euros TTC) **nous obtiendrions un meilleur service, une plus grande transparence et une plus grande disponibilité.**

II – La réalisation des travaux votés en Assemblée Générale :

Sur les travaux votés lors des AG précédentes, les travaux de rénovation des couloirs ont été effectués en 2020.

Nous regrettons toutefois de constater que ce chantier a coûté près de 4000 euros de plus que le devis validé initialement par les copropriétaires.

Notre syndic n'a pas jugé bon d'informer le conseil syndical des travaux supplémentaires en cours de chantier **afin de recueillir notre accord préalable comme le prévoit la loi.** Nous sommes donc mis devant le fait accompli sans avoir pu jouer le rôle que les copropriétaires nous ont confié et attendent de nous.

En tout état de cause ce fait de gestion est venu confirmer nos inquiétudes concernant le manque de transparence du syndic PICHET dans ses pratiques et le manque de prise en compte des règles visant à protéger les copropriétaires.

De même, lors de la vérification des comptes nous nous sommes aperçus que les travaux d'établissement d'un diagnostic technique global votés en 2019 n'ont pas été réalisés et que nous conservons un crédit de

5625,84 euros non signalé initialement par notre syndic. Nous avons donc demandé que ce dossier soit abordé lors de la prochaine AG.

Enfin, une somme de 2073,30 euros avait été votée en 2017 pour l'aménagement des espaces verts. Ces travaux n'ont jamais été réalisés. Nous avons donc demandé à ce que dossier soit soldé et que les sommes soient restituées aux copropriétaires.

III - Les comptes 2020

Suite au contrôle effectué par le conseil syndical nous avons pu constater les éléments suivants :

- Dépassement du budget annuel 2020 de près de 3000 euros.
- Dépassement du budget travaux sans qu'aucune demande n'ait été formulée préalablement au conseil syndical
- Le taux d'impayé au 31/12/2020 nous semble préoccupant
- Dans le cadre de la gestion des impayés nous avons noté avec étonnement que depuis plusieurs années, un copropriétaire de la résidence est systématiquement débiteur. Il s'agit de la société JEANNENEY (filiale du promoteur et par conséquent du Groupe PICHET). Nous ne comprenons pas pourquoi ce copropriétaire bénéficie de ce statut dérogatoire qui échappe manifestement aux règles imposées par le syndic lui-même. Ces différents faits ont convaincu le conseil syndical de la nécessité de « séparer » les pouvoirs et les fonctions en confiant la gestion de la copropriété à un acteur indépendant.

IV – La prochaine Assemblée Générale :

Il est fort probable, aux vues des conditions sanitaires actuelles, que notre Assemblée Générale se tiendra cette année sans présence des copropriétaires. L'expression des votes se fera uniquement par le biais de formulaires de vote par correspondance.



Depuis plusieurs années, nous constatons un réel désintérêt des copropriétaires pour l'Assemblée Générale ce qui ne favorise pas la prise de décision. Nous rappelons que certaines résolutions nécessitent une majorité, et que **le manque de participation paralyse la vie de la copropriété et peut finir par engendrer des surcoûts important pour tous les copropriétaires (nécessité de convoquer une deuxième AG, voir nomination d'un administrateur judiciaire).**

En tant que copropriétaires bénévoles, nous nous impliquons au quotidien afin de veiller au bon entretien et à la valorisation de notre patrimoine à tous.

Nous avons tous réalisé un investissement et nous souhaiterions tous que celui-ci puisse être le plus pérenne et le plus rentable possible.

Aussi, nous vous demandons votre soutien (dans votre intérêt) en renvoyant à minima (par correspondance, par mail ou par vote électronique selon la solution proposée) ou votre formulaire de vote dûment complété et signé (ou votre pouvoir si jamais l'AG se tient finalement en présentiel).

Nous rappelons que parmi les 2 candidatures de syndic présentes dans la convocation, **le conseil syndical confirme** pour toutes les raisons évoquées ci-dessus (meilleur service, plus de transparence, indépendance, prix plus raisonnable) que **son choix se porte sur le contrat du cabinet BEDIN IMMOBILIER** et nous espérons pouvoir compter sur votre soutien pour que ce choix puisse être entériné par l'AG.

Nous vous remercions enfin de nous envoyer une copie de vos instructions de vote à l'adresse mail suivante : conseil.syndical.jeanneney@gmail.com.

Vous pouvez légitimement avoir des interrogations et nous nous tenons à votre disposition sur cette même adresse mail.

- Votre conseil syndical
- M Forest Jean-Pierre : Président du Conseil Syndical
- M et Mme Vrignon Marie Christine
- M Duclercq J M
- M Centi Luciano
- M Fanouillère Christophe
- M Jouenne Franck

REPONSES du syndic PICHET au compte rendu d'activité du conseil syndical

Chapitre I

§ 1 : date de tenue de l'assemblée 2020 : pour cette année exceptionnelle le législateur avait prévu la prolongation automatique des mandats de syndic de 6 mois supplémentaires, donc la règle de la tenue d'assemblée à 6 mois de la date d'exercice n'était pas applicable du fait du premier confinement, ce qui fait que votre assemblée en septembre 2020 était tout à fait dans les délais réglementaires. Pour mémoire l'exploitant « profite » de l'assemblée générale annuelle pour faire un point d'informations sur son activité, mais c'est bien au titre de la copropriété que nous faisons l'assemblée

Chapitre II

En ce qui concerne les comptes travaux, il faut se référer à l'annexe 5 des documents comptables joints à la présente convocation, qui comprend 4 lignes :

- PR « diagnostic technique global » (7920 € votés lors de l'assemblée 2017, puis, lors de l'assemblée 2018, il a été proposé de transformer cette mission en diagnostic de fin de période décennale, ce qui a été fait en 2019 pour un cout moindre de 2160 €, d'où le crédit restant à ce jour de 5625.84 €, qui sera remboursé aux copropriétaires au titre de la répartition de l'exercice écoulé)
- T5 « rénovation couloirs » pour lequel un solde débiteur de 3956.89 €, soit 1.8 % du total du marché, suite à un imprévu en cours de chantier qui ne pouvait se voir avant la dépose de tous les anciens revêtements, également objet du solde de la répartition des comptes de l'exercice écoulé
- T6 « gaine de désenfumage parking » dont les 9690 € restent en compte, la facture n'étant que sur 2021
- VE « aménagement espaces verts » pour 2073.30 €, sommes non utilisées donc à rembourser aux copropriétaires

Chapitre III

Au niveau de la gestion courante de l'année écoulée, le dépassement de budget s'explique par des réparations rendues obligatoires au titre de l'entretien de la toiture terrasse du fait de sinistres par infiltrations dans certains logements du dernier étage, sachant que le budget n'anticipe pas ce type d'imprévus

Sur le montant des impayés, la base de référence n'est pas uniquement le budget courant mais l'ensemble des appels de fonds (y compris travaux donc), ce qui ramène à environ 5% le taux actualisé, ce qui est tout à fait conforme en terme de copropriété (la société JEANNENEY qui est propriétaire des parties communes de l'accueil et de la salle de restaurant du ALL SUITE, et qui a la plus grande part de millièmes copropriété, paye ses charges avec échéances négociées)

Chapitre IV

Ts

Vous l'aurez compris, un certain nombre de mauvaises informations sont véhiculées.

La gestion de votre copropriété a toujours été et reste notre priorité.

L'amalgame qui s'est fait avec l'exploitant qui a rencontré d'énormes difficultés compte tenu du contexte sanitaire est fort préjudiciable.

Au contraire, nous avons toujours pu obtenir de l'exploitant une participation au-delà de ses prérogatives, ce qui a contribué pendant toutes ces années à vous proposer un montant de charges de copropriété maîtrisé.

Il y a fort à parier que changer de syndic n'améliorera en rien le niveau des charges qui sont les vôtres.

Nous avons toujours œuvré dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

Le plus dur de cette crise sanitaire terrible, semble, nous l'espérons, derrière nous.

Nous espérons véritablement que votre choix sera éclairé et ne viendra pas sanctionner votre syndic pour une situation qui n'est pas de son fait.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information au 05.57.26.01.53 ou

Par mail : eric.paquet@pichet-adb.fr.

Dans cette attente, soyez convaincus de notre réelle volonté à vous apporter satisfaction en toute circonstance, tout comme nous avons été en mesure de vous le démontrer ces 10 dernières années.

RESOLUTION N°4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2020

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du **1er janvier 2020 au 31 décembre 2020** selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation*.

A noter que le compte travaux T6 GAINÉ DESENFUMAGE PARKING n'est pas concerné par cette répartition car la facture des travaux correspondant sera sur l'exercice en cours 2021

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de **32 249.44 €** et une trésorerie disponible de **6 908.96 €**

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux sis PICHET - AGENCE DE PESSAC, 20-24 avenue de Canteranne, 33600 PESSAC
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical en date du **26 AVRIL 2021**

Ont voté pour : 72 copropriétaires représentant 3742 tantièmes

Ont voté contre : 17 copropriétaires représentant 831 tantièmes

M. CHALON Maxime (52), M. CHAUVEL MICHAEL (43), M/ME CHAUX Patrick & Sylvianne (50), M/ME DAVID Roland (55), M/ME DUCELIS Francis & Chantal (55), M/ME FOREST & MAJOREL J-PIERRE&M-FRANCOISE (45), M. GERMAIN Eric (24), M/MLÉ GRANDJEAN/JALLU Serge et Elisabeth (60), M. GRAVELLE ALAIN (43), M. JOUENNE Franck (51), M. LANCEL DOMINIQUE (26), M/ME LE MEUR CAROLINE (30), M/LE RENAUDIN MARIE CHRISTINE (100), M/ME SAUCEDE J-LOUIS & CATHERINE (50), M. SOUDANI Mehdi (48), M. VAVIN EDOUARD MARIE (49), M. YILMAZ Azmi (50)

Se sont abstenus : 28 copropriétaires représentant 1189 tantièmes

M. BOURRICARD LIONEL (31), M. CAMIEZ LAURENT (32), M. CHOISNE RAPHAEL (31), M/ME DECOUX CHRISTIAN & ESTELLE (32), M/ME DINAL MARC & MIGELLA (31), M/ME DUVIGNAU PHILIPPE & CELINE (36), M/ME FERRARA François/Françoise (52), MME FONTAYNE MARIE (31), M/ME GOUBAY Pascal & Catherine (30), M/ME GURVIL CLEMENT & C-YANN (31), M/ME HAMADA SANDRA (26), M/ME HEBDING Eric (51), M/ME JAN YANNICK & SANDRINE (45), M/ME LAURENSEN Paula (50), M/ME LE MOUËL Eric et Patricia (50), M. LEPELLETIER BENOIT (69), M/ME MENIGOT Patrick et Patricia (34), M/ME NKENKO Séraphin & Béatrice (33), M. PETITJEAN Pascal (61), M/ME PONS J-PIERRE & CLAUDINE (37), M/ME POQUET Christian (52), M. ROUSSEAU Christophe (48), MME SMART MARIE-ROSE (58), M/ME TARGAT Denis (74), M/ME TUDEAU EMMANUEL & ANGELIQUE (29), M. VALLINO THIERRY (42), MME VIEUILLE LAURE (53), STE VILLAIN Pascal (40)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (3742/4573tantièmes).

RESOLUTION N°5 : DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société **PICHET IMMOBILIER SERVICES** en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

En conséquence, le syndic **PICHET IMMOBILIER SERVICES** est nommé pour une durée de 12 mois**. Le contrat débute le **30/06/2021** pour se terminer le **30/06/2022**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

12 500 € H.T

15 000 € T.T.C **

****Pour une période de 12mois**

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

Ont voté contre : 111 copropriétaires représentant 5001 tantièmes

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 728 tantièmes

M/ME BORREL Patrick et Danielle (52), M/ME FLORAC Raymond (78), MME JACQUEMOND

M.DOMINIQUE (28), SCI JEANNENEY (521), M/ME SANNA DANIEL & FRANCOISE (49)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 33 tantièmes

MME RAGUIDEAU CHLOE (33)

73

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5001/10000 tantièmes).

RESOLUTION N°6 : DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société **CABINET BEDIN IMMOBILIERS** en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

NB : Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société **PICHET IMMOBILIER SERVICES** est affiliée à la société **PROMOTION PICHET**.

En conséquence, le syndic **CABINET BEDIN IMMOBILIERS** est nommé pour une durée de 12 mois**. Le contrat débute **30/06/2021** le pour se terminer le **30/06/2022**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

13 000 € H.T

15 600 € T.T.C **

****Pour une période de 12mois**

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encasement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

** Cf. Disposition en vigueur Art 28a/1 Décret 17.03.1967

Ont voté pour : 111 copropriétaires représentant 5001 tantièmes

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 207 tantièmes

M/ME BORREL Patrick et Danielle (52), M/ME FLORAC Raymond (78), MME JACQUEMOND

M.DOMINIQUE (28), M/ME SANNA DANIEL & FRANCOISE (49)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 554 tantièmes

SCI JEANNENEY (521), MME RAGUIDEAU CHLOE (33)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (5001/10000 tantièmes).

RESOLUTION N°7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (N+1)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel modifié de l'exercice fixé du 01/01/2021 au 31/12/2021 à la somme de **25 268.00 €**. (initialement proposé à **29 466.00 €**) et pour tenir compte de la baisse de **4 198.00 €** sur le poste honoraire syndic

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 70 copropriétaires représentant 3600 tantièmes

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 648 tantièmes

M. CAVOLEAU Jean-François (30), M. CHALON Maxime (52), M/ME CHAUX Patrick & Sylvianne (50), M/ME DUBERNET PHILIPPE & SYLVIANE (60), M/ME DUCCELLIS Francis & Chantal (55), M/ME FOREST & MAJOREL J-PIERRE&M-FRANCOISE (45), M. GERMAIN Eric (24), M/ME GOURDAIN Sébastien (46), M/MLE GRANDJEAN/JALLU Serge et Elisabeth (60), M. JOUENNE Franck (51), M/ME NKENKO Séraphin & Béatrice (33), M/ME RAVETON Pascal (60), M/ME RENARD Sandrine (32), M/ME SAUCEDE J-LOUIS & CATHERINE (50)

Se sont abstenus : 33 copropriétaires représentant 1514 tantièmes

M/ME AUBEY CHRISTIAN & M-FRANCE (32), M/ME BEAUSEJOUR & ROBERTY Christophe & Sophie (50), M/ME BEAUSEJOUR & ROBERTY Christophe & Sophie (52), M. BOURRICARD LIONEL (31), M. BULIDON CHRISTIAN (45), M. CHOISNE RAPHAEL (31), M/ME DECOUX CHRISTIAN & ESTELLE (32), M. DELHAYE PHILIPPE (32), M/ME DESJEUX NICOLAS & MICHELE (48), M/ME FERRARA François/Françoise (52), M/ME FONTAYNE MARIE (31), M/ME GLEITZ Pascal et Rae (25), M/ME GOUBAY Pascal & Catherine (30), M. GUERIN JEAN PIERRE (68), M/ME GURVIL CLEMENT & C-YANN (31), M/ME HAMADA SANDRA (26), M. JAMBON Michel (58), M/ME JAN YANNICK & SANDRINE (45), M/ME LAURENSEN Paula (50), M/ME LE MOUEL Eric et Patricia (50), STE LE SENECHAL Patrick & Catherine (52), M. LEPELLETIER BENOIT (69), STE MALLIER GERARD & AGNES (37), M/ME POQUET Christian (52), M. REMOND Yoann (54), M/ME RENAUDIN MARIE CHRISTINE (100), M. ROUSSEAU Christophe (48), M/ME SMART MARIE-ROSE (58), M/ME TARGAT Denis (74), M/ME TUDEAU EMMANUEL & ANGELIQUE (29), M/ME VANBREUGEL J-CHRISTOPHE & PEGGY (29), M/ME VIEUILLE LAURE (53), STE VILLAIN Pascal (40)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (3600/4248tantièmes).

RESOLUTION N°8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+2)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de **26 435 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Ont voté pour : 70 copropriétaires représentant 3594 tantièmes

Ont voté contre : 16 copropriétaires représentant 726 tantièmes

M. CAVOLEAU Jean-François (30), M. CHALON Maxime (52), M/ME CHAUX Patrick & Sylvianne (50), M/ME DUBERNET PHILIPPE & SYLVIANE (60), M/ME DUCCELLIS Francis & Chantal (55),

M/ME FOREST & MAJOREL J-PIERRE&M-FRANCOISE (45), M. GERMAIN Eric (24), M/ME GOURDAIN Sébastien (46), M. GRAVELLE ALAIN (43), M. JOUENNE Franck (51), MME LE MEUR CAROLINE (30), M. LEBON YANNICK (25), M/ME NKENKO Séraphin & Béatrice (33), M/ME RENARD Sandrine (32), M/ME RENAUDIN MARIE CHRISTINE (100), M/ME SAUCEDE J-LOUIS & CATHERINE (50)

Se sont abstenus : 31 copropriétaires représentant 1442 tantièmes

M. BOLOT Christian (52), M. BULIDON CHRISTIAN (45), M. CHOISNE RAPHAEL (31), M/ME DECOUX CHRISTIAN & ESTELLE (32), M. DELHAYE PHILIPPE (32), M/ME DESJEUX NICOLAS & MICHELE (48), M. FAGOT Guillaume (93), M/ME FERRARA François/Françoise (52), MME FONTAYNE MARIE (31), M/ME GLEITZ Pascal et Rae (25), M/ME GOUBAY Pascal & Catherine (30), M. GUERIN JEAN PIERRE (68), M/ME GURVIL CLEMENT & C-YANN (31), M/ME HAMADA SANDRA (26), M. JAMBON Michel (58), M/ME JAN YANNICK & SANDRINE (45), M/ME LAURENSEN Paula (50), M/ME LE MOUËL Eric et Patricia (50), STE LE SENECHAL Patrick & Catherine (52), M. LEPELLETIER BENOIT (69), STE MALLIER GERARD & AGNES (37), M/ME POQUET Christian (52), M. REMOND Yoann (54), M. ROUSSEAU Christophe (48), MME SMART MARIE-ROSE (58), M/ME TARGAT Denis (74), M/ME TEISSEIRE OLIVIER (48), M/ME TUDEAU EMMANUEL & ANGELIQUE (29), M/ME VANBREUGEL J-CHRISTOPHE & PEGGY (29), MME VIEUILLE LAURE (53), STE VILLAIN Pascal (40)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (3594/4320 tantièmes).

RESOLUTION N°9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

M/ME DUCLERCQ / ELICEIRY Jean-Marie, M. FANOUILLERE CHRISTOPHE, M/ME FOREST & MAJOREL J-PIERRE&M-FRANCOISE, M. JOUENNE Franck, M/ME VRIGNON CHRISTOPHE & MARIE

RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire les copropriétaires suivants :

M/ME DUCLERCQ / ELICEIRY Jean-Marie, M. FANOUILLERE CHRISTOPHE, M/ME FOREST & MAJOREL J-PIERRE&M-FRANCOISE, M. JOUENNE Franck, M/ME VRIGNON CHRISTOPHE & MARIE

Monsieur ou Madame DUCLERCQ / ELICEIRY, FANOUILLERE, FOREST & MAJOREL, JOUENNE, VRIGNON

Ont voté pour : 109 copropriétaires représentant 5420 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 58 tantièmes

M. GERMAIN Eric (24), M/ME MENIGOT Patrick et Patricia (34)

Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 284 tantièmes

M. BULIDON CHRISTIAN (45), M. CAMIEZ LAURENT (32), M. DELHAYE PHILIPPE (32), M. LEPELLETIER BENOIT (69), M/ME POQUET Christian (52), M. REMOND Yoann (54)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (5420/10000 tantièmes).

RESOLUTION N°10 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum **1 500.00 € TTC.**

Ont voté pour : 109 copropriétaires représentant 5400 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 58 tantièmes

M. GERMAIN Eric (24), M/ME MENIGOT Patrick et Patricia (34)

Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 304 tantièmes

M. BULIDON CHRISTIAN (45), M. DELHAYE PHILIPPE (32), STE LE SENECHAL Patrick & Catherine (52), M. LEPELLETIER BENOIT (69), M/ME POQUET Christian (52), M. REMOND Yoann (54)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit (5400/10000 tantièmes).

RESOLUTION N°11 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT
INFORMATION : DEMATERIALISATION ET ACCES AUX DOCUMENTS DE VOTRE COPROPRIETE SUR [REDACTED] :

En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal....).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne <http://www.pichet-adb.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

IMPORTANT : Pour votre 1^{ère} connexion : vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel. Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ». Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

S
7

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 65 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Le président

M.

JF JOURNADE + F

Le secrétaire

M. PAQUET

représentant PICHET
IMMOBILIER SERVICES

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC