

SDC Appart hotel Narbonne

18 Boulevard Général de Gaulle

11100, NARBONNE

Procès Verbal de S1036 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 26/05/2023 du 26/05/2023

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Appart hotel Narbonne** 18 Boulevard Général de Gaulle 11100, NARBONNE se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Budget prévisionnel N+1 - 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 CGS - 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 CGS *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 12- Résolution informative : points sur les sinistres en cours - Pas de vote
- 13- Validation de la proposition de bail produite par la société CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence - Article 25 (Majorité absolue)
- 14- Validation de la proposition de bail produite par la société CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 15- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Article 25 (Majorité absolue)
- 16- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES *** Si vote en deuxième lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 17- Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	80 copropriétaires représentant 5661.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	31 copropriétaires représentant 4339.0 / 10000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Christophe Durand (60), Janine Roy (62), Guy Peccard (61), Cyrille Lagadec (62), Eric Hombert (85), Geoffrey Leclerc (60), Remi Rabasse (60), Christian Moline (60), Fabrice Lucidor (56), Franck Marx (132), Lionel Supiot (87), Henri Pham (55), Jean Jacques Garcet Lacoste (56), Vincent Zoccali (62), Marie Orard (74), Mireille Escarmant (60), Agence Du Soleil (1310), Beatrice Gastel (58), Eric Taiclet (55), Cedric Pardon (58), Sdc Residence 18 Bld De Gaulle (1098), Joel Renaudineau (57), Patrick Felix (59), Eric Ranson (60), Alain Mees (61), Michel Gazeau (61), Cabecoflo (117), Fabrice Allegri (59), Jerome Maurel (59), Celine Philips Drwila (57), William Granjon (78)

La séance a débuté le 26 mai 2023 à 15:10:35 (GMT+01:00) Paris

=

1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

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

La candidature de M. GUTIERREZ ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,49%	5319.0 / 5456.0	76 / 78
Contre	1,15%	63.0 / 5456.0	1 / 78
Abstention	1,36%	74.0 / 5456.0	1 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Jean Francois Darde (63.0)

Se sont abstenus : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

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

La candidature de M. BLANC en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Christophe Steib (59)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,66%	5441.0 / 5515.0	78 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 5515.0	0 / 79
Abstention	1,34%	74.0 / 5515.0	1 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

3- Election au poste de secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,66%	5441.0 / 5515.0	78 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 5515.0	0 / 79
Abstention	1,34%	74.0 / 5515.0	1 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

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 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 32 567,11 € dont 27 052,19 € au titre des opérations courantes et de 5 514,92 € 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 31/12/2022 sont mis aux voix :

Sont entrés et présents : Gilles Mathieu (Intervenant Bouygues) (0), Christophe Alindre (146)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,62%	5526.0 / 5661.0	78 / 80
Contre	1,08%	61.0 / 5661.0	1 / 80
Abstention	1,31%	74.0 / 5661.0	1 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80

Se sont opposés à la décision : Eric Barraud De Lagerie (61.0)

Se sont abstenus : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 23 132,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

(le budget de 25 132,00€ tel que présenté en annexes comptable est abaissé de 2 000€ sur la ligne budgétaire "Assurance Multirisque Immeuble")

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	93,02%	5266.0 / 5661.0	75 / 80
Contre	0,00%	0.0 / 5661.0	0 / 80
Abstention	6,98%	395.0 / 5661.0	5 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80

Se sont abstenus : Eric Barraud De Lagerie (61.0), Christophe Alindre (146.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Philippe Marc'hadour (55.0), Christophe Steib (59.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Philippe Marc'hadour (55.0), Christophe Steib (59.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6- Budget prévisionnel N+1 - Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc

L'assemblée générale après constat du dépassement budgétaire de l'exercice comptable écoulé et après en avoir délibéré, décide de modifier le budget de l'exercice en cours 01/01/2023 au 31/12/2023 pour le porter à l'identique de l'exercice N+2 approuvé en résolution précédente.

La différence entre le budget voté lors de la dernière Assemblée Générale et celui décidé en présente résolution sera imputée sur les échéances restant à appeler.

A la demande de l'Assemblée Générale, le syndic calcule l'augmentation moyenne pour les 2 appels de fonds restants (01/07/2023 et 01/10/2023):

Le budget étant réhaussé de 3 319,00€ et la copropriété étant composée de près de 120 lots principaux; l'augmentation représente en moyenne 27,66€ par lot, soit 13,83€ par lot et par trimestre.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 est mis aux voix :

Ont quitté définitivement l'assemblée : Virginie Dunand (58)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,09%	5328.0 / 5603.0	76 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 5603.0	0 / 79
Abstention	4,91%	275.0 / 5603.0	3 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Christophe Alindre (146.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Philippe Marc'hadour (55.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Philippe Marc'hadour (55.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	60,16%	5355.0 / 8902.0	75 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 8902.0	0 / 79
Abstention	2,79%	248.0 / 8902.0	4 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Maxime Eyraud (56.0), Chantal Steib (59.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette résolution ayant été adoptée en première lecture est sans objet.

9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet CGS - Article 25(Majorité absolue) - charges communes hors sdc

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.

Le syndic CGS Département Gestion informe l'assemblée que son mandat en cours, d'une durée de 36 mois, prendra fin au 31/12/2024.

Pour des raisons d'organisation interne, le syndic procède à changement d'entité. Aussi, le contrat joint, qui débutera au 01/05/2023, prendra également fin au 31/12/2024. Il est proposé par le cabinet CGS, au même tarif. Les gérants, les collaborateurs et les locaux de ces deux entités étant les mêmes, ce changement purement administratif n'aura aucun impact sur les copropriétaires.

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS 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 8 300 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/05/2023 et sera échu en date du 31/12/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	60,81%	5413.0 / 8902.0	76 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 8902.0	0 / 79
Abstention	2,13%	190.0 / 8902.0	3 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Nathalie Bourgeon Corcelle (57.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

10- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet CGS * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges communes hors sdc**

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.

Le syndic CGS Département Gestion informe l'assemblée que son mandat en cours, d'une durée de 36 mois, prendra fin au 31/12/2024.

Pour des raisons d'organisation interne, le syndic procède à changement d'entité. Aussi, le contrat joint, qui débutera au 01/05/2023, prendra également fin au 31/12/2024. Il est proposé par le cabinet CGS, au même tarif. Les gérants, les collaborateurs et les locaux de ces deux entités étant les mêmes, ce changement purement administratif n'aura aucun impact sur les copropriétaires.

L'assemblée générale nomme le cabinet CGS 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 8 300 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/05/2023 et sera échu en date du 31/12/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

L'Assemblée demande au syndic de maintenir l'ancienne mention prévoyant les tenues d'Assemblées Générales du lundi au vendredi de 9H à 18H. Ce que le syndic accepte.

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

Cette résolution ayant été adoptée en première lecture est sans objet

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

1 - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur:

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

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic. Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

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

· une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

· une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

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

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que «les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

12- Résolution informative : points sur les sinistres en cours – Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée sur les déclarations de sinistre en cours.

- Dossier extraction de fumées :

Le syndic informe l'Assemblée de la malfaçon sur l'un des conduits de désenfumage de la résidence, qui ne dispose pas d'une arrivée d'air (qui arrive au niveau de l'enseigne de l'Agence du Soleil).

L'expert, après avoir étudié les différentes solutions techniques envisageables, s'est positionné en faveur d'une modification de l'enseigne et d'une arrivée d'air au point initialement prévu. La responsable de l'Agence du Soleil, présente lors de l'expertise, a consenti à cette modification. L'expert attend le devis pour ces travaux, en vue de soumettre le montant de l'indemnité à la compagnie d'assurance.

- Dossier Déclarations Multiples avant forclusion de la garantie Dommage Ouvrage.

L'Assemblée Générale a voté, lors de la précédente Assemblée Générale, un audit de la résidence en vue de déceler toutes les non-conformités relevant de la garantie Dommage Ouvrage qui arriverait à forclusion en décembre 2022.

Parmi les dommages relevés et déclarés, l'expert n'a retenu que le dommage sur les barres de seuil des appartements, qui se délitent. Après plusieurs demandes de report de son délai de réponse, il a adressé à la compagnie d'assurance une proposition d'indemnisation qui demeure à l'étude à ce jour.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

13- Validation de la proposition de bail produite par la société CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence – Article 25 (Majorité absolue) – charges communes hors sdc

L'assemblée met au vote la validation du bail produit par CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM et annexé à la présente convocation, pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence, moyennant une redevance annuelle de 10 000,00 € net, indexée de 2% chaque année.

L'assemblée, après délibération, décide de valider le bail et en accepte sans réserve tous les termes. Elle donne pouvoir au syndic de valider ce projet pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Sont entrés Laetitia Taieb (0)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	57,00%	5074.0 / 8902.0	72 / 79
Contre	2,33%	207.0 / 8902.0	2 / 79
Abstention	3,62%	322.0 / 8902.0	5 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont opposés à la décision : Eric Barraud De Lagerie (61.0), Christophe Alindre (146.0)

Se sont abstenus : Christian Et Danielle Reix Et Domingo (58.0), Fabien Et Lydie Bonnot Colom (75.0), Liliane Majcher (56.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

14- Validation de la proposition de bail produite par la société CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence * Si vote en 2ème lecture- Article 25-1 (Majorité simple) - charges communes hors sdc**

L'assemblée met au vote la validation du bail produit par CELLNEX FRANCE INFRASTRUCTURES & BOUYGUES TELECOM et annexé à la présente convocation, pour l'installation d'une antenne relais en toiture de la résidence, moyennant une redevance annuelle de 10 000,00 € net, indexée de 2% chaque année.

L'assemblée, après délibération, décide de valider le bail et en accepte sans réserve tous les termes. Elle donne pouvoir au syndic de valider ce projet pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution ayant été adoptée en première lecture est sans objet

15- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES- Article 25(Majorité absolue) - charges communes hors sdc

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic. Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 444,50€ HT.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	12,03%	1071.0 / 8902.0	17 / 79
Contre	41,72%	3714.0 / 8902.0	53 / 79
Abstention	9,19%	818.0 / 8902.0	9 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont opposés à la décision : Serge Marchix (76.0), Daniel Herbert (76.0), Hamed Et Delphine Tilouta Et Lambert (60.0), Olivier Jean Fulcrand (58.0), Isabelle Hurtelle (63.0), Olivier Levoyet (58.0), Dominique Goin (61.0), Pierre Perrot (60.0), Jean Luc Boulaz (81.0), Philippe Haraux (58.0), Christian Pogemberg (56.0), Philippe Marc'hadour (55.0), Fabien Et Lydie Bonnot Colom (75.0), Didier Le Meur (60.0), Michele Capdevielle (57.0), Chantal Steib (59.0), Frederic Messaoudene (58.0)

Se sont abstenus : Robert Dupuy (60.0), Nathalie Bourgeon Corcelle (57.0), Maurice Et Annie Edwiges Et Gadreau (111.0), Sounkalo Coulibaly (57.0), Alain Quiquerez (121.0), Christian Et Danielle Reix Et Domingo (58.0), Perial Immo (221.0), Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Pierre Bertheas (74.0), Christophe Steib (59.0)

Rejetée

16- Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES * Si vote en deuxième lecture *** Si vote en 2ème lecture- Article 25-1 (Majorité simple) - charges communes hors sdc**

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic. Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 444,50€ HT.

Cette résolution rejetée en première lecture ne permet pas de réaliser un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 25-1

17- 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 : 1er semestre 2024.

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

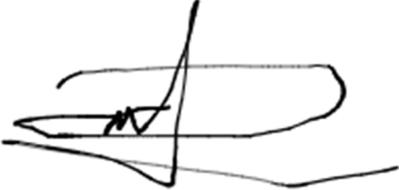
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:

- 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, la séance est levée le 26 mai 2023 à 17:51:44 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Patrick Gutierrez</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Eric Blanc</p> 
---	---	---

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

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