

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## LES FLORIDIANES

### 13100 AIX EN PROVENCE

Le **mercredi 05 avril 2023** à 13h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis En visioconférence

#### Copropriétaires présents et représentés:

DOUSSET Jean-Christophe (14) - DPJR (19) - ERDEL (24) - FRALAIN (13) - GILLOT Béatrice (12) - GMGA (40) - HEMAR Daniel (12) - HRI ( Mr MOULIN) (27) représentant GALANOPOULO Chantal (26) - ISTANA06 (28) représentant COHEN MOULY (14), SING SING (14), SYOL (12) - LA TANIÈRE AUX OURSONS (14) - LEGUEUL Jean-Claude (12) - NOVACITE (33) représentant LES 5 B (57), MIRIC (13), VALE PIERRE (13) - PALAMACH (14) - PIERRE D AZUR (43) - RUET Patrice (28) - SYRIUS / Mr ANGE Jean-Pierre (16) - VAUBUREL (28) - WOLF Yorck-Peter (12) -

**sont présents ou représentés : 25 / 46 copropriétaires, totalisant  
538 / 1000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

SCI AIX INVEST LES FLORIDIANES (24), EURL ANSE LAZIO (24), STE ARIANE INVESTMENT (33), M ou Mme BARRES Jean-Pierre (13), Mr CATHERINE Benoit (19), SARL DAVEL (24), Melle DECOMIS Marie Pascale (14), Mr GASNERAY Damien (14), EURL GUIMINIC (21), STE IB INVEST (14), STE ILONA (32), EURL JACCE (17), SARL LES AMIS DE LA MANDELLERIE (24), EURL LYRE (14), Mr MERCIER YTHIER (14), IND MOREAU/CIRON (14), STE SWAPY (26), M&ME TARDIEU Patrick (13), SARL VALTIGNE (13), STE VERNE INVESTISSEMENT (14), STE ZEN IMMO 2 (81),

**sont absents ou non représentés : 21 / 46 copropriétaires, totalisant  
462 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

#### **CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : M. GUYONNAUD.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **457 / 510** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **53 / 510** tantièmes.  
Ont voté contre : GALANOPOULO Chantal (26), HRI ( Mr MOULIN) (27),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 538** tantièmes.  
Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### **Question n° 02**

#### **CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : M. RATIVET

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **457 / 510** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **53 / 510** tantièmes.  
Ont voté contre : GALANOPOULO Chantal (26), HRI ( Mr MOULIN) (27),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 538** tantièmes.  
Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 03

#### **CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION**

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT GESTION représenté par Mme FERRA.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **457 / 510** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **53 / 510** tantièmes.  
Ont voté contre : GALANOPOULO Chantal (26), HRI ( Mr MOULIN) (27),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 538** tantièmes.  
Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 04

#### **APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022**

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION (annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant total de 181 642.31€ selon la répartition suivante :

- 35 500.56€ pour les dépenses non récupérables de la copropriété
- 146 141.75€ pour les dépenses récupérables de la copropriété

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT GESTION, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **457 / 510** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **53 / 510** tantièmes.  
Ont voté contre : GALANOPOULO Chantal (26), HRI ( Mr MOULIN) (27),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 538** tantièmes.  
Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 05

#### **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE**

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de : 214 656.00€ pour l'ensemble des charges de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **457 / 510** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **53 / 510** tantièmes.  
Ont voté contre : GALANOPOULO Chantal (26), HRI ( Mr MOULIN) (27),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 538** tantièmes.  
Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 06

### **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE LA MODERNISATION DES ASCENSEURS**

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide de procéder à la modernisation des ascenseurs;

\*Prend acte du devis présenté :

-Devis de la société PACA ASCENSEURS SERVICES, d'un montant de 41 400.00€ HT soit 45 540.00€ TTC

Pour un coût unitaire par ascenseur de 20 700.00€ HT soit 22 770.00€ TTC (Annexe 6 de la convocation)

\*Retient ledit devis

\*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous,

Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT\*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150€HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

\* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 3 % HT du montant des travaux HT.

Ces honoraires comprennent : la préparation, la mise en œuvre, le cahier des charges, la négociation, l'étude des devis, l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

\*Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 47 030.40€

\*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes de charges générales

\*Décide de planifier les travaux : au plus tôt

\*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de 30 000€

\*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

-Nombre d'appels de fonds : 1

-Dates des appels de fonds : 01/05

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **440 / 538** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **98 / 538** tantièmes.

Ont voté contre : DPJR (19), GALANOPOULO Chantal (26), GILLOT Béatrice (12), HRI ( Mr MOULIN) (27), PALAMACH (14),

**Question n° 07**

**INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS**

Résolution non soumise à un vote.

**Question n° 08**

**INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

-Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.

-Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.

-Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.

-Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.

-Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint (Annexe 7 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse [info@sgitgestion.com](mailto:info@sgitgestion.com).

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.**

*DISPOSITIONS LEGALES :*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

**Le scrutateur**

**Le secrétaire**

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---