

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES FLORIDIANES

24 Boulevard Charrier 13100 AIX EN PROVENCE

Le **vendredi 19 avril 2024** à 11h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis En visioconférence

Copropriétaires présents et représentés:

ARIANE INVESTMENT (33) - DAVEL (24) - DOUSSET Jean-Christophe (14) - DPJR (19) - ERDEL (24) - FRALAIN (13) - GASNERAY - AKHUNDOVA Damien et Jamila (19) - GASNERAY Damien (14) - GILLOT Béatrice (12) - GMGA (40) - HEMAR Daniel (25) - ISTANA06 (28) représentant IB INVEST (14), SWAPY (26), TARDIEU Patrick (13) - LA TANIÈRE AUX OURSONS (14) représentant COHEN MOULY (14), GUIMINIC (21), LEGUEUL Jean-Claude (12), MIRIC (13), SYOL (12) - LES 5 B (57) - LES AMIS DE LA MANDELLERIE (24) - MERCIER YTHIER (14) - NOVACITE (33) représentant BARRES Jean-Pierre (13), PIERRE D AZUR (43), ZEN IMMO 2 (81) - PALAMACH (14) - RUET Patrice (28) - SYRIUS / Mr ANGE Jean-Pierre (16) - VAUBUREL (28) - WOLF Yorck-Peter (12) -

**sont présents ou représentés : 33 / 45 copropriétaires, totalisant
767 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

SCI AIX INVEST LES FLORIDIANES (24), EURL ANSE LAZIO (24), Melle DECOMIS Marie Pascale (14), Mme GALANOPOULO Chantal (26), STE HRI (Mr MOULIN) (27), STE ILONA (32), EURL JACCE (17), EURL LYRE (14), IND MOREAU/CIRON (14), STE SING SING (14), SARL VALTIGNE (13), STE VERNE INVESTISSEMENT (14),

**sont absents ou non représentés : 12 / 45 copropriétaires, totalisant
233 / 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** : 32 copropriétaire(s) totalisant **739 / 739** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **28 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et 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 BERTEAUD

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **739 / 739** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **28 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et 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** : 32 copropriétaire(s) totalisant **739 / 739** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **28 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune d'Aix en Provence ou en visioconférence. Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **739 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **28 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

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 01/10/2022 au 30/09/2023 pour un montant total de 191 721.49€ selon la répartition suivante :

- 34 427.59€ pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- 128 142.66€ pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)
- 29 151.24€ pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales

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** : 31 copropriétaire(s) totalisant **699 / 699** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **68 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : GMGA (40), VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale du 05/04/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 214 656€ TTC.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de 238 656€ TTC. (modification du poste électricité de 90000€ à 114000€)

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à cette régularisation lors des prochains appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **739 / 739** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

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 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant de : 241 448€ 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).

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

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **739 / 739** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **28 / 767** tantièmes.

Se sont abstenus : VAUBUREL (28),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

DECISION A PRENDRE SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) AVEC DIAGNOSTIQUE GLOBAL (DTG) ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Suite à la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les temps suivants :

- D'ici le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux
- D'ici le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux
- D'ici le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE collectif et d'un DTG ; en effet sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le diagnostic technique global indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;
- Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (classe A) à l'extrêmement peu performant classe G. Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leurs performances en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi climat résilience, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G ; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 1er janvier 2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdits à la location, à partir du 1er janvier 2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 1er janvier 2034 ce seront les logements classés en E F & G.

À partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT au notaire pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan du moins le DPE contenu dans ce document servira à la réalisation des DPE individuels.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis de la société ASCAUDIT (Annexe 6 de la convocation), et après avoir délibéré décide de faire réaliser le PPPT.

L'Assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 291.67 € HT soit 350€ TTC.

L'Assemblée générale après avoir délibéré :

*retient un budget de 3920€.

*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de 3920€

L'assemblée Générale a jugé pertinent de réaliser ce diagnostic une fois les travaux de rénovation de l'immeuble effectués.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **265 / 1000** tantièmes. Ont voté pour : ARIANE INVESTMENT (33), DAVEL (24), DOUSSET Jean-Christophe (14), DPJR (19), ERDEL (24), FRALAIN (13), GASNERAY - AKHUNDOVA Damien et Jamila (19), GASNERAY Damien (14), GILLOT Béatrice (12), GMGA (40), HEMAR Daniel (25), RUET Patrice (28),

Vote(nt) **CONTRE** : **17** copropriétaire(s) totalisant **430 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **72 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : MERCIER YTHIER (14), PALAMACH (14), SYRIUS / Mr ANGE Jean-Pierre (16), VAUBUREL (28),

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
--

Question n° 09

AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE PAR ODALYS ET A SES FRAIS

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise ODALYS à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Remplacement des deux portes d'entrée du SAS hors service par une porte télescopique électrique tels que définis au descriptif joint à la présente convocation (Annexe 7).

Le passage actuel est de 1560mm (2 vantaux ouverts) et passera à 1580mm avec l'installation de la porte télescopique. Le RAL peinture sera le même.

Le contrôle d'accès dans le SAS sera déplacé à l'extérieur et les deux autres portes de SAS côté intérieur seront démontées.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;

ODALYS restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Suite à cette installation, l'Assemblée générale acte qu'un contrat d'entretien sera souscrit au nom de la copropriété et passé en charges récupérables.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **767 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
--

Question n° 10

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Clé: Charges générales

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 8 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse info@sgitgestion.com

Question n° 11

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

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.

Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.

4. Article 42 : Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37
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.
5. 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

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



Signatures électroniques
