

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 19/01/2023

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Les Hauts d'Andilly** C/o Cabinet C.G.S Département Gestion, 37 Avenue Fouchet 64000, PAU 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 30/06/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5-Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6-Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - 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-Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 10-Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11-Décision à prendre d'annuler la résolution n° 16 de l'assemblée générale du 07/01/22 sur les travaux d'isolation - Article 24 (Majorité simple)
- 12-Décision à prendre de procéder aux travaux de réparation du portail de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 13-Décision à prendre de procéder aux travaux de réparation du portail de la résidence (cf. devis en PJ) *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 14-Décision à prendre de procéder aux travaux de pose de détecteurs d'éclairage dans les couloirs de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 15-Décision à prendre de procéder aux travaux de pose de détecteurs d'éclairage dans les couloirs de la résidence (cf. devis en PJ) *** 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 16-Décision de valider le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation au réel. - Article 25(Majorité absolue)
- 17-Décision de valider le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation au réel ***2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 18-Travaux de pose de sous-compteurs individuels d'électricité dans chaque appartement de la résidence - Article 25(Majorité absolue)
- 19-Travaux de pose de sous-compteurs individuels d'électricité dans chaque appartement de la résidence ***2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 20-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 :	78 copropriétaires représentant 7094.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	36 copropriétaires représentant 2906.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : Gerard Gouteron (56), Yan Lingard (64), Aine Murphy (92), Primus 247 (92), Edward O'connor (92), Julien Delgado (64), Nadia Duez (127), Abdelaziz Ed Daouy (147), David Stewart (95), Adrien Fontanille Ferrah (94), Mormand Lmp (113), Jerome Sandra Duroux Triadon (63), Donal O'connor (57), Richard Preedy (183), Mohammed Masood (57), Le Phenix (156), Sebastien Guerinet (94), Jean Christophe Allaire (56), Mohamed Amira (61), Eric Fontaine (55), Sovanny Ponn (96), Ronan Kearney (94), Samya Rodrigues (59), Bdx 69 (59), Shaun Segal (59), Olivier Bezmalinovic (59), Gok Hui Tan (59), Bernard Mauvais (56), Souleymane Haidara (63), Sarah Lazard (55), David Lazard (58), Eric Juge (170), Timothy Cooney (89), Maria Do Rosario Pinto (55), Romain Richard (57),

La séance a débuté le 19 jan. 2023 à 17:04:20 (GMT+01:00) Paris

1-Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)

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

La candidature de **M. MILLOCO CHRISTIAN** à la présidence de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Claudine Lassissi (148), Laurent Leclercq (115), Katy Bianque Ouabouilou Bouesso (59), Alapi (95)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,63%	6590.0 / 7038.0	72 / 77
Contre	3,52%	248.0 / 7038.0	3 / 77
Abstention	2,84%	200.0 / 7038.0	2 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92), Corinne Bonnemaïson (64), Jean Pierre Aubry (92)

Se sont abstenus : Michel & Laurence Mauger (112), Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

2-Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)

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

La candidature de **M. SARRAZIN GILBERT** en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,63%	6590.0 / 7038.0	72 / 77
Contre	2,22%	156.0 / 7038.0	2 / 77
Abstention	4,15%	292.0 / 7038.0	3 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92), Corinne Bonnemaïson (64)

Se sont abstenus : Michel & Laurence Mauger (112), Jean Pierre Aubry (92), Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

3-Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)

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

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

Sont entrés et présents : Sébastien Hauteur (91)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,63%	6590.0 / 7038.0	72 / 77
Contre	2,22%	156.0 / 7038.0	2 / 77
Abstention	4,15%	292.0 / 7038.0	3 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92), Corinne Bonnemaïson (64)

Se sont abstenus : Michel & Laurence Mauger (112), Jean Pierre Aubry (92), Michel Tassaing (88)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

4-Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2022- Article 24 (Majorité simple)

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 30/06/2022 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 178 233,40 € dont 162 127,98 € au titre des opérations courantes et de 16 105,42 € 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 30/06/2022 sont mis aux voix :

Sont entrés et présents : Thierry Toutain (97)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,33%	6076.0 / 7038.0	72 / 77
Contre	0,00%	0.0 / 7038.0	0 / 77
Abstention	13,67%	962.0 / 7038.0	5 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77

Se sont abstenus : Le Jardin De Sophie (118), Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Themis (605), Jean Pierre Aubry (92), Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

5-Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)

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 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de **189 684,00 euros** et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance. Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Sont entrés et présents : Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,50%	5595.0 / 7038.0	67 / 77
Contre	1,31%	92.0 / 7038.0	1 / 77
Abstention	19,20%	1351.0 / 7038.0	9 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92)

Se sont abstenus : Corinne Bonnemaïson (64), Le Jardin De Sophie (118), Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Mourad Badid (59), Themis (605), Claudine Lassissi (148), Jean Pierre Aubry (92), Michel Tassaing (88), Philippe Dugast (118)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6-Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel- Article 24 (Majorité simple)

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 5 800,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,06%	6034.0 / 7094.0	71 / 78
Contre	3,03%	215.0 / 7094.0	3 / 78
Abstention	11,91%	845.0 / 7094.0	4 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92), Corinne Bonnemaïson (64), Mourad Badid (59)

Se sont abstenus : Kevin Corry (89), Themis (605), Gauthier Delcenserie (63), Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

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

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.

Sont entrés et présents : Gregory Mountain (57)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	62,25%	6225.0 / 10000.0	68 / 78
Contre	3,94%	394.0 / 10000.0	4 / 78
Abstention	4,75%	475.0 / 10000.0	6 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Batipatrimoine (92), Mourad Badid (59), Claudine Lassissi (148), Alapi (95)

Se sont abstenus : Corinne Bonnemaïson (64), Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Michel & Laurence Mauger (112), Michel Tassaing (88), Alain Moreau (96), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

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)**

La résolution précédente ayant déjà été approuvée, cette résolution est sans objet.

9-Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée décide de souscrire pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile selon le contrat joint à la convocation à l'Assemblée pour un montant annuel de 350,00 € (ou intégré au contrat existant multirisques immeuble).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	64,63%	6463.0 / 10000.0	71 / 78
Contre	4,25%	425.0 / 10000.0	5 / 78
Abstention	2,06%	206.0 / 10000.0	2 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Steve Et Christelle Londiniere Sordet (56),Batipatrimoine (92),Mathias Demir (90),Jean Pierre Aubry (92),Alapi (95)

Se sont abstenus : Michel & Laurence Mauger (112),Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

10-Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La résolution précédente ayant déjà été approuvée, cette résolution est sans objet.

11-Décision à prendre d'annuler la résolution n° 16 de l'assemblée générale du 07/01/22 sur les travaux d'isolation- Article 24 (Majorité simple)

Lors la précédente assemblée générale du 07/01/2022, les travaux d'isolation des combles avaient été validés par l'assemblée et l'entreprise ALTER WATT avait été retenue.

Les primes de l'état ayant très rapidement évoluées, les travaux n'ont pu être réalisés en l'état en raison du montant moins important alloué aux copropriétés.

Après consultation du conseil syndical, il avait été décidé de reporter la décision de ces travaux à une prochaine assemblée générale.

Pour mémoire, le syndic rappelle la résolution numéro 16 votée à la précédente assemblée générale :

16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « Isolation combles » de la résidence, (cf. devis société ALTER WATT en PJ) - Article 24. L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 667,00€ HT (montant des travaux selon devis : 13 333,00€ HT montant attendu des CEE 8 400,00€ à déduire) est retenue ; - autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- le barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) o pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : le taux 4,00 % HT du marché HT o pour les marchés de 10 001 € à 50 000 HT € : le taux 3,50 % HT du marché HT
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

Par conséquent et du fait de la situation actuelle sur la loi climat et les dispositions gouvernementales qui pourraient évoluer dans les prochains mois, l'assemblée décide de restituer les fonds en date d'exigibilité de l'assemblée générale en les portants au crédit des comptes des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,43%	5351.0 / 7094.0	65 / 78
Contre	13,60%	965.0 / 7094.0	5 / 78
Abstention	10,97%	778.0 / 7094.0	8 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Corinne Bonnemaïson (64), Themis (605), Claudine Lassissi (148), Jean Pierre Aubry (92), Denis Peyrard (56)

Se sont abstenus : Le Jardin De Sophie (118), Michel & Laurence Mauger (112), Gauthier Delcenserie (63), Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94), Alain Moreau (96), Philippe Dugast (118), Gerard & Sylvie Sage (89), Michel Tassaing (88)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Tassaing (88)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

12-Décision à prendre de procéder aux travaux de réparation du portail de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)

Le syndic et le conseil syndical tiennent à rappeler à l'assemblée que le portail a déjà fait l'objet de plusieurs réparations dont deux remplacements du moteur suite à des dégradations.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 6 000,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 6 000,00€ HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 240,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale autorise la société d'exploitation à procéder à la réparation du portail à ces frais exclusifs.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	23,44%	2344.0 / 10000.0	20 / 78
Contre	47,50%	4750.0 / 10000.0	58 / 78
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Le Jardin De Sophie (118), Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Sebastien Delebarre (95), Mourad Badid (59), Michel & Laurence Mauger (112), Remi Astruc (60), Themis (605), Mickael Ohayon (91), Jean Pierre Aubry (92), Frederic Albera (92), Yashdeep Kulkarni (91), Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94), Michel Tassaing (88), Alain Horb (93), Sofyane Zayani (62), Philippe Boutteau (95), Roger Lefeuvre (190), Romain Marquet (96), Xavier Marlene Milot Molins (63), Gerard Richter (89)

Rejetée

13-Décision à prendre de procéder aux travaux de réparation du portail de la résidence (cf. devis en PJ) * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple).**

La résolution précédente ayant déjà été rejetée, cette résolution est sans objet.

14-Décision à prendre de procéder aux travaux de pose de détecteurs d'éclairage dans les couloirs de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 6 000,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 6 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 240,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Le syndic et le conseil syndical tiennent à rappeler à l'assemblée que l'éclairage a déjà fait l'objet de plusieurs réparations suite à des dégradations. L'assemblée générale autorise la société d'exploitation à procéder à la réparation des éclairage à ces frais exclusifs

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	31,52%	3152.0 / 10000.0	28 / 78
Contre	37,87%	3787.0 / 10000.0	48 / 78
Abstention	1,55%	155.0 / 10000.0	2 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Amanda Loftus (63), Le Jardin De Sophie (118), Sebastien Delebarre (95), Michel & Laurence Mauger (112), Remi Astruc (60), Themis (605), Claudine Lassissi (148), Lorrainal (110), Mickael Ohayon (91), Mathias Demir (90), Jean Pierre Aubry (92), Gauthier Delcenserie (63), Yashdeep Kulkarni (91), Battista Teodori Letty (92), Fortune Christine Mazzeo Levere (192), Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94), Michel Tassaing (88), Alain Horb (93), Sofyane Zayani (62), Thierry Dentinger (56), Katy Bianque Ouabouilou Bouesso (59), Philippe Bouteau (95), Roger Lefeuvre (190), Romain Marquet (96), Xavier Marlene Milot Molins (63), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56), Gerard Richter (89), Gerard & Sylvie Sage (89)

Se sont abstenus : Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Alain Moreau (96)

Rejetée

15-Décision à prendre de procéder aux travaux de pose de détecteurs d'éclairage dans les couloirs de la résidence (cf. devis en PJ) * 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La résolution précédente ayant déjà été rejetée, cette résolution est sans objet.

16-Décision de valider le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation au réel. - Article 25 (Majorité absolue)

Le syndic rappelle les dispositions du règlement de copropriété qui prévoit qu'en l'absence de comptage de l'électricité, la charge est répartie au prorata de la quote-part de charges générales.

L'assemblée prend acte et décide, en conséquence, de mettre aux voix le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation.

A la demande de la société d'exploitation, l'assemblée demande au syndic de décaler l'appel de fonds et la pose des sous-compteurs. Cette résolution ne sera effective que si la pose de compteurs individuels ENEDIS dans chaque appartement est impossible. L'assemblée générale privilégie la solution la pose de compteurs individuels ENEDIS. L'assemblée autorise la société d'exploitation à étudier la pose de compteurs ENEDIS.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	48,11%	4811.0 / 10000.0	59 / 78
Contre	18,35%	1835.0 / 10000.0	14 / 78
Abstention	4,48%	448.0 / 10000.0	5 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont abstenus : Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Claudine Lassissi (148), Alain Moreau (96), Gerard Richter (89), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

17-Décision de valider le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation au réel *2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le syndic rappelle les dispositions du règlement de copropriété qui prévoit qu'en l'absence de comptage de l'électricité, la charge est répartie au prorata de la quote-part de charges générales.

L'assemblée prend acte et décide, en conséquence, de mettre aux voix le principe de pose de sous-compteurs divisionnaires d'électricité permettant une répartition de la charge d'électricité selon la consommation.

A la demande de la société d'exploitation, l'assemblée demande au syndic de décaler l'appel de fonds et la pose des sous-compteurs. Cette résolution ne sera effective que si la pose de compteurs individuels ENEDIS dans chaque appartement est impossible. L'assemblée générale privilégie la solution la pose de compteurs individuels ENEDIS. L'assemblée autorise la société d'exploitation à étudier la pose de compteurs ENEDIS.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	66,99%	4752.0 / 7094.0	58 / 78
Contre	25,87%	1835.0 / 7094.0	14 / 78
Abstention	7,15%	507.0 / 7094.0	6 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Steve Et Christelle Londiniere Sordet (56), Batipatrimoine (92), Themis (605), Mickael Ohayon (91), Sébastien Hauteur (91), Mathias Demir (90), Jean Pierre Aubry (92), Gauthier Delcenserie (63), Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94), Alain Horb (93), Philippe Dugast (118), Roger Lefeuvre (190), Thierry Toutain (97), Xavier Marlene Milot Molins (63)

Se sont abstenus : Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Claudine Lassissi (148), Alain Moreau (96), Gerard Richter (89), Katy Bianque Ouabouilou Bouesso (59), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Katy Bianque Ouabouilou Bouesso (59), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

18-Travaux de pose de sous-compteurs individuels d'électricité dans chaque appartement de la résidence- Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de pose de sous-compteurs, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 100 000,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 100 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 2 000,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible au 1 juillet 2023 ;
- les fonds seront appelés au 1^{er} juillet 2023 ;

A la demande de la société d'exploitation, l'assemblée demande au syndic de décaler l'appel de fonds et la pose des sous-compteurs. Cette résolution ne sera effective que si la pose de compteurs individuels ENEDIS dans chaque appartement est impossible. L'assemblée générale privilégie la solution la pose de compteurs individuels ENEDIS. L'assemblée autorise la société d'exploitation à étudier la pose de compteurs ENEDIS.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	47,52%	4752.0 / 10000.0	58 / 78
Contre	18,35%	1835.0 / 10000.0	14 / 78
Abstention	5,07%	507.0 / 10000.0	6 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont abstenus : Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Claudine Lassissi (148), Alain Moreau (96), Gerard Richter (89), Katy Biangue Ouabouilou Bouesso (59), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Katy Biangue Ouabouilou Bouesso (59), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

19-Travaux de pose de sous-compteurs individuels d'électricité dans chaque appartement de la résidence *2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de pose de sous-compteurs, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 100 000,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 100 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 2 000,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible au 1er juillet 2023 ;
- les fonds seront appelés au 1^{er} juillet 2023 ;

A la demande de la société d'exploitation, l'assemblée demande au syndic de décaler l'appel de fonds et la pose des sous-compteurs. L'assemblée générale privilégie la solution la pose de compteurs individuels ENEDIS. L'assemblée autorise la société d'exploitation à étudier la pose de compteurs ENEDIS. Si la pose de compteurs individuels ENEDIS dans chaque appartement est impossible, cette résolution sera effective.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	69,19%	4908.0 / 7094.0	60 / 78
Contre	24,50%	1738.0 / 7094.0	13 / 78
Abstention	6,32%	448.0 / 7094.0	5 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78

Se sont opposés à la décision : Steve Et Christelle Londiniere Sordet (56), Batipatrimoine (92), Themis (605), Mickael Ohayon (91), Sébastien Hauteur (91), Mathias Demir (90), Jean Pierre Aubry (92), Gauthier Delcenserie (63), Daniel Et Joanna Ohayon Haim (94), Alain Horb (93), Philippe Dugast (118), Roger Lefeuvre (190), Xavier Marlene Milot Molins (63)

Se sont abstenus : Jerome Estrada Tournie De Tourniel (59), Claudine Lassissi (148), Alain Moreau (96), Gerard Richter (89), Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stephane Caline Mozziconacci Cavin (56)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

20-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.

- Prévise date prochaine assemblée : 2e semestre 2023 (sauf imprévus).

- Prévise 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 : L'assemblée déplore les multiples dégradations dans la résidence.

L'assemblée demande au syndic la mise en concurrence de la société des traitements des déchets et la mise en sécurité du portail.

- 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 19 jan. 2023 à 20:17:49 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Christian Milloco</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Gilbert Sarrazin</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."