

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Copropriété : LE VILLAGE VERT DE ROUSSET

Le 24 janvier 2022 à 14h00, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE VILLAGE VERT DE ROUSSET sis 318 ave Francis Perrin 13790 ROUSSET a tenu son Assemblée Générale en la salle de réunion GARDEN CITY 318 avenue Francis Perrin - 13790 Rousset, sur convocation du syndic en exercice à l'effet de délibérer sur ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 01) Election du président de séance (Article 24)
- 02) Election des scrutateurs (Article 24)
- 03) Election du secrétaire de séance (Article 24)
- 04) Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (Article 24)
- 05) Vote du budget prévisionnel (Article 24)
- 06) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)
- 07) Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)
- 08) Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité de l'immeuble en ce qui concerne les fonds du syndicat (Article 25 ou 25-1)
- 09) Election des membres du conseil syndical : Mr BOLLET (Article 25 ou 25-1)
- 10) Election des membres du conseil syndical / Mr DERET (Article 25 ou 25-1)
- 11) Election des membres du conseil syndical : Mr LOPEZ (Article 25 ou 25-1)
- 12) Election des membres du conseil syndical : Mr MOREL (Article 25 ou 25-1)
- 13) Election des membres du conseil syndical : Mr ANUS (Article 25 ou 25-1)
- 14) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)
- 15) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)
- 16) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)
- 17) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)
- 18) Point sur procédures contentieuses liées aux saisies immobilières dossiers DANVIN et BUTTIN (Art. 24)
- 19) Point d'informations diverses

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

Présents et représentés : 4152 / 9989 tantièmes

AMIELH Georges (116) - ANUS Jocelyn (92) - ARNAUD Pascal & Annie (69) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - BRU Bernard (269) - CAILLIEREZ HERVE (135) - COURTY Benjamin (197) - DAIDIE Alain (240) - DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DE MANNOURY DE CROISILLES Oliv (68) - DERET Hervé (248) - DESC INVEST (107) - DIKRAN (58) - DPB (77) - DUCLOS Thierry (35) - DUVIVIER Christophe (66) - EMG INVEST (107) - FARGES Michel (58) - FONTAINE Serge & Martine (91) - GARDEN CITY ROUSSET (42) - GUITTET François (91) - JACQUET Perrine (58) - LARGE Michel (308) - LE VILLAGE VERT DE ROUSSET (30) - LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMAT (211) - MATHIEU JEAN JACQUES (42) - MAUVIERES Philippe Auréli (54) - MICHEL Sylvia (58) - MICHELET Pierre (48) - MOREL Pierre (163) - MORLON François & Alin (107) - NICOLLE AGNES (65) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) - SPINLER Daniel (175) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) - ZAROUYAN PASCALE (76) -

Absents : 5837 / 9989 tantièmes

AIO RESIDENCES (495) - APERT Jean Frederic (46) - ATTAR Emmanuel (87) - AURET Benoit (58) - BANCEL Patrice (58) - BLANC Christian (88) - BONFILS (65) - BUTTIN CHRISTIAN MARIE (200) - CAILLEUX Thierry & Marie (108) - CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE L E (183) - CAPIMO 121 (130) - CHAMARTHUR Mme GAILLARD (107) - COSIMO - 53214 (526) - COURTY Pierre (92) - DANVIN Didier (250) - DAREOUX Romain (33) - DELTEIL Jean-François (58) - DINÉ Arnaud (91) - DRUON-BRASSELET Xavier (34) - DUBREUCQ / VAN DORPE Olivier (241) - DUGENETAY David (92) - FIAT GUY (45) - GALLOY Muriel (226) - GANTIN Jérôme (198) - GIACHETTI Jonathan (58) - GUEDON PHILIPPE (65) - IMMOPLUS (188) - LE HONG Sylvie (152) - LOEGEL Jean-Marc (92) - LOPEZ Christian (105) - LORMANT Philippe (216) - MICHEL Claude & Régine (107) - MOURON Bastienne (108) - NAQUET Philippe (58) - PIERRARD IMMOBILIER (107) - RACINE Marie-Laure (108) - RESCH Jean Paul (251) - RUET Franck & Beatriz (66) - SCHATZKINE Pierre (58) - SCI ODS (324) - SEGUIN Nicolas (107) - TOURASSE Jean Marc (57) - VALANTIN Eric (66) - VENYS NATHALIE (33) -

01) Election du président de séance (Article 24)

Mr DERET élu Président(e) de séance.

Vote pour : 3978 / 3978

Vote contre : 0 / 3978

Vote abstention : 174 / 3978

DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

02) Election des scrutateurs (Article 24)

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(trice) Mr MOREL

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Vote pour : 3978 / 3978

Vote contre : 0 / 3978

Vote abstention : 174 / 3978

DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

03) Election du secrétaire de séance (Article 24)

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le syndic en exercice, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

ou

Le Cabinet SIGA SAS est élu secrétaire de séance.

art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote pour : 3978 / 3978

Vote contre : 0 / 3978

Vote abstention : 174 / 3978

DAMER ELCHAMI Adnan (174) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

04) Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du **1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020**

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

Vote pour : 4152 / 4152

Vote contre : 0 / 4152

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

05) Vote du budget prévisionnel (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de **272.020 euros**

Il sera appelé par quart, soit 68005 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 20).

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote pour : 4152 / 4152

Vote contre : 0 / 4152

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

06) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)

Le syndic rappelle que l'assemblée générale du 18 juin 2019 avait désigné la Sté SIGA PROVENCE es qualité de syndic jusqu'au 30 juin 2022 inclus. Dans la mesure où le Cabinet SIGA PROVENCE est devenu SIGA SAS il est nécessaire demander à l'assemblée générale de revoter ledit contrat mais sous sa nouvelle désignation.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

- La Société SIGA SAS - 7 rue d'Italie - 13006 Marseille, représentée par M. Nicolas RASTIT, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriétés n° 1310 2016 000 003 340 délivrée par la CCI de Marseille Provence et garanti par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex.

Le contrat de syndic commence le 24/01/2022 et prendra fin le 23/01/2025

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne Mr DERET pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Vote pour : 4152 / 9989

Vote contre : 0 / 9989

Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 4152 / 4152

Vote contre : 0 / 4152

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

07) Fonds de travaux (Article 25 ou 25-1)

1/ Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %)

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2022 Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

2/ Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

3/ Utilisation du fonds de travaux

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux suivants, décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Textes de référence

Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci

Vote pour : 726 / 9989

AMIELH Georges (116) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - CAILLIEREZ HERVE (135) - JACQUET Perrine (58) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) -

Vote contre : 3361 / 9989

Vote abstention : 65 / 9989

NICOLLE AGNES (65) -

Cette résolution est rejetée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 25 du décret du 17 mars 1967

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Vote pour : 4095 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 4095 / 4152

Vote contre : 57 / 4152

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité

11) Election des membres du conseil syndical : Mr LOPEZ (Article 25 ou 25-1)

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. LOPEZ

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du

conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 25 du décret du 17 mars 1967

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

12) Election des membres du conseil syndical : Mr MOREL (Article 25 ou 25-1)

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. MOREL

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 25 du décret du 17 mars 1967

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

13) Election des membres du conseil syndical : Mr ANUS (Article 25 ou 25-1)

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 23/01/2025 M. ANUS

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 25 du décret du 17 mars 1967

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

13-1) Election des membres du conseil syndical : Mr AUBERT (Article 25 ou 25-1)

Suite à l'assemblée générale de l'année 18 juin 2019, le conseil syndical était élu jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est proposé de re-désigner les mêmes copropriétaires pour une période de 3 ans, leur mandat s'entendra du 24 janvier 2022 au 31 décembre 2024.

Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2022 M. AUBERT

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndic non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 25 du décret du 17 mars 1967

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Vote pour : 3960 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 9989

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

14) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale décide de fixer à **1.500 euros TTC** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Vote pour : 3988 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 107 / 9989

MORLON François & Alin (107) -

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 3988 / 4045

Vote contre : 57 / 4045

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 107 / 4045

MORLON François & Alin (107) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

15) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale décide de fixer à **1.500 euros TTC** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote pour : 4095 / 9989

Vote contre : 57 / 9989

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 0 / 9989

Cette résolution est repoussée. Conformément à l'application de l'article 25-1, elle est passée en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, il est procédé à un second vote

Vote pour : 4095 / 4152

Vote contre : 57 / 4152

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité

16) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)

L'assemblée générale de la copropriété, décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants- cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée à la date fixée par l'assemblée générale, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

L'assemblée décide de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel
- la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.

Les présents votes pour équivalent à la mise en demeure pour l'application de la présente résolution.

La notification de la présente décision dans les termes de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965, valant pour les opposants absents ou défaillants, bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

Vote pour : 3960 / 4017

Vote contre : 57 / 4017

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 135 / 4017

CAILLIEREZ HERVE (135) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

17) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)

L'assemblée générale autorise la Police et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Vote pour : 4095 / 4152

Vote contre : 57 / 4152

BOKAN JEAN FRANCOIS (57) -

Vote abstention : 0 / 4152

Cette résolution est adoptée à la majorité

18) Point sur les procédures contentieuses liées aux saisies immobilières des dossiers DANVIN et BUTTIN (Article 24)

L'assemblée générale du 12 novembre 2020 a voté à l'encontre de ces copropriétaires débiteurs une procédure aux fins de saisie immobilière : le point contentieux est en annexe

Vote pour : 3888 / 3888

Vote contre : 0 / 3888

Vote abstention : 264 / 3888

DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DUCLOS Thierry (35) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

19) Point d'informations diverses

La prochaine assemblée générale sera convoquée avant le 30 juin 2022 notamment pour voter le budget 2023.

Sur les futurs travaux à envisager, il devraient être portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale devant se faire au plus tard le 30 juin 2022.

On envisage : travaux de gouttière / écoulement / joint de dilatation / problème d'étanchéité

a/ Certificat d'Economie d'Energie (CEE) voir Rudy GUGEL pour isolation toiture + garden city
b/ établir des devis de marquage parking avec numération appartements et parkings (Sté COVEVIA)

Vote pour : 3822 / 9989

AMIELH Georges (116) - ANUS Jocelyn (92) - ARNAUD Pascal & Annie (69) - BASCOU Serge & Laurenc (197) - BOKAN JEAN FRANCOIS (57) - BRU Bernard (269) - CAILLIEREZ HERVE (135) - COURTY Benjamin (197) - DAIDIE Alain (240) - DE MANNOURY DE CROISILLES Oliv (68) - DERET Hervé (248) - DESC INVEST (107) - DIKRAN (58) - DPB (77) - EMG INVEST (107) - FARGES Michel (58) - FONTAINE Serge & Martine (91) - GARDEN CITY ROUSSET (42) - GUITTET François (91) - JACQUET Perrine (58) - LARGE Michel (308) - LE VILLAGE VERT DE ROUSSET (30) - LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMAT (211) - MATHIEU JEAN JACQUES (42) - MAUVIERES Philippe Auréli (54) - MICHEL Sylvia (58) - MICHELET Pierre (48) - MOREL Pierre (163) - MORLON François & Alin (107) - NICOLLE AGNES (65) - SPINNLER Daniel (175) - TRZCIONKOWSKI Gilles (108) - ZAROUYAN PASCALE (76) -

Vote contre : 0 / 9989

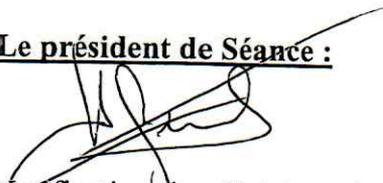
Vote abstention : 330 / 9989

DAMER ELCHAMI Adnan (174) - DUCLOS Thierry (35) - DUVIVIER Christophe (66) - SCHWECKLER Paul & Marie (55) -

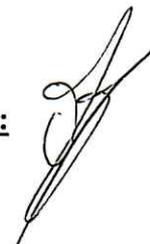
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h05

Le président de Séance :



Accesseurs :



Secrétaire :



Notification des décisions des Assemblées Générales en application de l'article 42 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

Certifié conforme à l'original

