



## Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 05/10/2023 à 14h00 pour la copropriété EURO 13

située au 2-6 RUE DU PASTEUR HEUZE 13003 Marseille 3ème arr.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Espace Coworking - Résidence Nexitix Studea (+ relais visioconférence)** au **2 Rue Pasteur Heuzé 13003 MARSEILLE** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
- 2. Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
- 3. Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
- 4. Point d'information du syndic** - Sans majorité
- 5. Désignation du syndic** - Majorité absolue (art. 25)
- 6. Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (art. 25)
- 7. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (art. 24)
- 8. Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (art. 24)
- 9. Remplacement des détecteurs de fumée** - Majorité simple (art. 24)
  - 9.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (art. 24)
  - 9.2. Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)
- 10. Travaux d'installation d'une climatisation dans le logement de fonction et dans les espaces communs financés à 100% par STUDEA** - Majorité absolue - Majorité absolue (art. 25)
- 11. Autorisation d'installation d'une boîte à clés pour le lot 177 dans les parties communes** - Majorité absolue (art. 25)
- 12. Remplacement de la porte d'entrée piétonne du parking** - Majorité simple (art. 24)
- 13. Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (art. 25)
- 14. Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (art. 25)
- 15. Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux** - Majorité absolue (art. 25)
- 16. Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Copropriétaires présents sur le premier vote** : M. et Mme BESSE Jean-Marc (47), M. et Mme BOUSQUET Philippe (47), Mme ou M. CLUTIER Christophe GRIMAUD Sylvie (95), M. JOYEUX Thomas (63), MALANDAIN MICHAEL . (50), MARTY Odile . (94), Mme ONESIPE/BEL KARINE (47), VAUDRY Jean-Pierre (47)

**Soit 8 / 164 copropriétaires, représentant 490 / 10000 tantièmes.**

**Copropriétaires représentés sur le premier vote** : M. et Mme ARVIS Pierre (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], Mme BAZE Mireille (47) [rep. Mme ONESIPE/BEL KARINE], Mme ou M. BENOIT Bernard ROQUE Catherine (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], M. BERNARD Gilles (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], Mme CUENCA Nelly (57) [rep. M. JOYEUX Thomas], M. CUVILLIER Jean-Pierre (46) [rep. M. JOYEUX Thomas], M. et Mme DANIEL Michel (47) [rep. Mme ONESIPE/BEL KARINE], DUCLOS Olivier (47) [rep. MALANDAIN MICHAEL .], DULOT Edith (47) [rep. MALANDAIN MICHAEL .], FAUGOUT Agnes . (59) [rep. MALANDAIN MICHAEL .], Mme GIACOMUZZI Estelle (50) [rep. VAUDRY Jean-Pierre], LAGET Michel . (47) [rep. MALANDAIN MICHAEL .], LAINE Philippe . (94) [rep. MALANDAIN MICHAEL .], Mme ou M. LEBLANC Jean Noël RENAUD Irène (52) [rep. Mme ONESIPE/BEL KARINE], M. et Mme LEGENDRE Michel Chantal (49) [rep. M. et Mme BESSE Jean-Marc], LELOUP Laurent (47) [rep. M. et Mme BESSE Jean-Marc], MASSON Raymond (50) [rep. M. et Mme BESSE Jean-Marc], NAULT Edwige . (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], NEXITYSTUDEA75008 (209) [rep. Mme FRANCOIS Maeva - STUDEA], PERUAUX Gerard . (56) [rep. VAUDRY Jean-Pierre], PUCHEU Stéphane . (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], RIADO Guillaume . (47) [rep. M. JOYEUX Thomas], Mme ou M. ROSETTE Philippe THIBOUT Valérie (47) [rep. M. et Mme BESSE Jean-Marc], SAGARZAZU Michel et Brigitte (135) [rep. M. et Mme BESSE Jean-Marc]

**Soit 24 / 164 copropriétaires, représentant 1468 / 10000 tantièmes.**

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote** : Mme GAMERRE Claudine (47), GERVAIS Gilles . (62), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44), M. GUICHARD Fabrice (94), Mme ou M. GUTIERREZ Bruno - Cynthia (104), M. GUYOT Alain (47), M. et Mme HANNOTEAU Jocelyn (56), M. et Mme HELLIO Johan (47), INDIVISION JABOUILLE FRANCOISE . (49), JEUSSET Christianne . (56), JOANNES Jacques (48), JOYEUX Pascal (57), KEREN Ziv Alice . (46), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), LE METAYER Philippe . (47), LEDUC Thierry . (47)

LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), LOUIS Jean-Francois (56), MARTINOT SYLVAIN . (47), MENNELET Denis (47), MOGER Lionel (52), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), PATUSSO Christophe (47), M. PERCHE François (47), PERIGAULT CAROLINE . (47), POPRAWA Nicolas (47), RONDEAU Herve . (48), M. SANGARE Lamine (63), SANTER Betty . (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), SOUCHARD Eric . (47), TAUPIN-KROPFELD Béatrice (48), TINEL Alain . (63), TORRETON Francoise (57), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), VALLOT Alexandrine . (50), VARLET Vincent . (159), VOYEUX Didier (63)

Soit 61 / 164 copropriétaires, représentant 4447 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :** Mme ALFORT Berengere (55), Mme ou M. ALLAIN/RACINE Katia/Alain (47), M. BARTHE Patrick (48), M. BIGAS Bruno (48), M. BLANC JULIEN (105), M. et Mme BONELLO et FOUILLOUX Didier et Veronique (94), M. et Mme CALENDINI / DUMONT PIERRE-OLIVIER (94), M. CATHELINEAU Laurent (47), Mme CORNUD NATHALIE (47), M. et Mme DEBRAY Bertrand (57), DHELLEM Nathalie (47), M. et Mme DOHEIN Gérard (47), DURI Aurelie (47), M. et Mme GARDES Lilian (54), GEHL Christophe (48), GELINEAU Alain (47), GEOFFROY Franck (95), Mme ou M. GESLER-MICHAMBLE Nathalie/ Willy (47), Mme GHIGLIERI Chantal (48), Mme GILLE Martine (47), M. GIRARDIN Franck (47), M. GRILLET Georges (47), Mme ou M. GUIDONI Jean Paul VEGLIA Mathilde (47), Mme ou M. HECKLE Dorian ROUCAUTE Eleonore (50), M. HEKIMIAN Jérôme (49), Mme HUQ Pia (47), JOUTEL Serge (47), KLEIN Christophe (47), LAMIRAND Christian (46), LAMOTHE Thierry (47), LE POULIQUEN Philippe (47), Mme LEBRETON YVETTE (47), LEBRETON JERÔME SUCCESSION (47), LESAGE Bruno (52), Mme LESCROART Sophie (71), LIBESSART Michael (47), MAILLARD Pierre-Francois . (57), MAITRE Philippe . (47), MARTIN Annick (44), M. MAURIN Yves (47), M. MELLION/ANDRIOL DENIS/AGNES (52), Mme ou M. MICHEL Stéphane et Fabienne (48), Mme NTEP MARIE-MADELAINE (44), M. OUEDRAOGO Wendpagnagdé (47), OZGA Benoit . (54), M. PERAT Regis (46), PEREZ Najoua (34), PICHARD THOMAS (54), Mme PICHON Corinne (47), PIRE ROCHE Evelyne (47), PISANO Patrice (47), PONS Michel (47), REIX Jean . (47), REYNAL Jeremy (47), RIBEIRO Sandrine (47), RIGAUX Stéphane (47), RODRIGUEZ David . (47), Mme ROUSSEL SYLVIE (47), M. ROUSSIN LOIC (47), SCHERZER Francois . (47), Mme SCODITTI Marta (54), SOROZABAL Nadia (47), SOUANEF Ahsen (46), STEFFEN Arnaud et Mathilde (47), TESSIER David (47), M. THOMAS Gilles (47), M. TORCHIARELLA Silvio (49), TOURAINÉ Frederic (56), VIGNIER Patrick (57), Mme WAGNER Aline (53), M. WANDERSTOK Vincent (47)

Soit 71 / 164 copropriétaires, représentant 3642 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 93 copropriétaires sur 164 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 6405 / 10000 tantièmes.

## 1 Election du Président de séance

ELEC

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s) :** M. JOYEUX Thomas

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance **M. JOYEUX Thomas**.

*Il est procédé à un vote pour M. JOYEUX Thomas*

POUR	31 / 31 cp 1749 / 1749 ta	CONTRE	0 / 31 cp 0 / 1749 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

## 2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s) :** Mme ONESIPE/BEL KARINE, MALANDAIN MICHAEL .

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **Mme ONESIPE/BEL KARINE, MALANDAIN MICHAEL ..**

*Il est procédé à un vote pour Mme ONESIPE/BEL KARINE*

POUR	31 / 31 cp 1749 / 1749 ta	CONTRE	0 / 31 cp 0 / 1749 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

*Il est procédé à un vote pour MALANDAIN MICHAEL .*

POUR	31 / 31 cp 1749 / 1749 ta	CONTRE	0 / 31 cp 0 / 1749 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

### **3 Election du secrétaire de séance**

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVisyndic** représenté par **Madame Cécile DEHOUX**.

*Il est procédé à un vote*

POUR	90 / 90 cp 6102 / 6102 ta	CONTRE	0 / 90 cp 0 / 6102 ta	ABST.	2 cp 94 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

### **4 Point d'information du syndic**

**NON VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Sans majorité

#### **1. GENERAL**

##### **1. a) Mise à jour des coordonnées**

Si vous ne recevez pas d'appel de fonds par mail, ni de communication de la part du syndic, cela signifie que le syndic ne dispose pas de votre adresse mail.

C'est le cas souvent pour les nouveaux acquéreurs.

A ce jour, 38 copropriétaires n'ont pas communiqué leur adresse mail ni leur numéro de téléphone. Sans cela, vous ne pouvez pas :

- Avoir un Extranet pour payer en ligne et récupérer à tout moment vos documents comptables
- Recevoir vos appels de fonds par mail
- Recevoir les communications relatives à la copropriété
- Être contacté par le syndic en cas de problèmes (adresse postale erronée, rappel pour les débiteurs...).

Il est de l'obligation de tout copropriétaire de mettre à jour ses coordonnées auprès du syndic.

Une fiche pour la mise à jour des coordonnées sera jointe à cette convocation.

##### **1. b) Lettre Recommandée Electronique**

Le nombre d'adhérents à la Lettre Recommandée Electronique atteint à peine 38%. L'avantage de ce processus est la réduction des frais d'affranchisements des documents officiels, (convocation et procès-verbal d'Assemblée Générale). Près de 700€ peuvent être économisés pour la copropriété.

Un rappel aux non-adhérents a été fait par mail le 23 Juin 2023.

Vous pouvez adhérer à la Lettre Recommandé Electronique en ligne ou renvoyer le formulaire d'adhésion à l'adresse : [secretariat@celavisyndic.fr](mailto:secretariat@celavisyndic.fr)

***Un rappel sera effectué en début d'année 2024 à tous les copropriétaires non adhérents.***

##### **1. c) Nouvel Extranet**

Depuis le 1er Juillet 2023, une nouvelle version de votre Extranet est en ligne. Plus besoin de chercher vos identifiants, vous pouvez vous connecter simplement avec votre adresse mail.

Un module E-paiement a été mis en place, puisque cela faisait partie des attentes de nombreux propriétaires.

Enfin le Conseil Syndical a accès à une gamme plus élargie de documents (factures, rapports d'interventions, état des dépenses en temps réel...).

##### **1. d) Point sur les débiteurs**

Tous les moyens à disposition du syndic sont utilisés pour éviter les mises en demeure (relances par mail, courrier, appels téléphoniques). Des rappels réguliers sont envoyés aux copropriétaires pour le règlement des appels de fonds.

Cependant certains dossiers ont dû faire l'objet d'une mise en demeure le 07 Juillet 2023 par l'avocat Me Romain Chareun. Pour rappel, les mises en demeure adressées par un avocat sont imputées directement au compte du copropriétaire débiteur dès que celles-ci sont envoyées. La copropriété se doit d'engager ce type de procédure pour récupérer la trésorerie.

D'autres dossiers seront transmis prochainement à l'avocat, sans retour à la mise en demeure de Juillet :

- M. KLEIN Christophe
- M. PISANO Patrice
- Mme SCODDITTI Marta

Sur les 6 dossiers cités lors de l'AG de 2022, 2 dossiers font l'objet d'une procédure judiciaire, dont l'audience a eu lieu le 15 Septembre 2023 :

- M. et Mme DOHEIN
- Mme NTEP

***Les jugements n'ont pas encore été reçus le jour de la tenue de l'AG.***

## **2. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

### **2. a) Visite des parties communes**

Les comptes-rendus de visite des parties communes sont consultables sur l'Extranet.

### **2. b) Le carnet d'entretien**

La dernière version du carnet d'entretien est disponible l'Extranet.

### **2. c) Panneaux solaires**

Les travaux préconisés dans l'audit constructeur ont été commandés. Cependant face aux difficultés rencontrées (fuites au niveau des jonctions des panneaux), KIPING a rédigé un courrier le 15 Mai 2023 pour se retirer du dossier. Selon eux, un remplacement des panneaux est à envisager.

Plusieurs sociétés ont été contactées pour la reprise du dossier. ENGIE a décliné la demande. 2 autres sociétés se penchent sur le dossier.

### **2. d) Présence de nuisibles**

La présence de nuisibles a été relevée à plusieurs reprises. Un traitement ponctuel des parties communes et des parkings a été commandé en Juillet 2023, en complément du traitement des parties privatives réalisé par Nexity.

Cependant l'infestation de rats, cafards et punaises de lit est trop importante. Un contrat d'entretien régulier sera soumis aux votes de l'Assemblée.

***Un courrier de sensibilisation aux propriétaires sera envoyé par le syndic afin de s'assurer que toutes les parties privatives soient également traitées.***

### **2. e) Remplacement de luminaires**

Le remplacement de luminaires hors-service a été commandé pour les cages d'escaliers et le parking souterrain en Mars 2023.

### **2. f) Nettoyage de parking**

Un nettoyage de parking ponctuel a été commandé, sans effet notable puisque le mois suivant autant de déchets étaient présents lors de la visite du syndic. La prolifération des rats est favorisée avec la présence de ces déchets et peut annuler les efforts de traitement.

### **2. g) Réparation de la porte de parking**

Un grillage a été rajouté sur les barreaux de la porte basculante de parking pour limiter le passage de bras et le déclenchement de l'ouverture piétonne par les personnes extérieures à la résidence.

Cependant il a été noté que certains individus réussissaient quand même à ouvrir le système en forçant la porte piétonne et pouvaient garer leurs véhicules. Un renforcement de la porte devra être commandé.

## **3. CONTRATS DE FLUIDES**

### **3. a) Mise en concurrence des contrats d'électricité et gaz**

Le syndic a interrogé d'autres fournisseurs d'énergie pour s'assurer de l'adéquation du contrat aux besoins de la résidence.

De cette étude, il en ressort que le contrat de gaz valide jusqu'en 2024 n'a pas encore subi les hausses du marché, puisque les tarifs étaient figés depuis 2021, avant la crise énergétique. Le premier comparatif permet de prévoir une hausse de 10000€ sur le budget annuel.

Les tarifs pour les contrats d'électricité sont similaires à ceux facturés actuellement. La mise à jour des tarifs par EDF est prévue autour du 11 Septembre.

### **3. b) Bouclier Tarifaire**

Les déclarations relatives au bouclier tarifaire étendu aux contrats d'électricité des copropriétés ont été envoyées par le syndic. Pour 2022, l'aide du gouvernement ne représentait que 72.31€. La prévision pour 2023 est divisée par 2.

En ce qui concerne le gaz, aucune aide n'a pour le moment été annoncée sur le contrat de la copropriété.

## **4. ASSURANCES**

### **4. a) Porte de parking vandalisée en Juillet 2022**

La compagnie d'assurance a procédé au remboursement d'une indemnité de 10520.82€ en Juin 2023. Une partie des frais de gardiennage avancés par le SDC ont été refacturés à Nexitx selon accord écrit pour la prise charge de 50% des factures.

### **4. b) Infiltration eau garage Juillet 2023**

Un écoulement a été signalé dans le parking par Nexitx. Une recherche de fuites a été commandée le 25 Juillet 2023 et remboursée par l'assurance. Le résultat de cette recherche démontre que les infiltrations dans le garage étaient dues notamment à un problème de réfrigérateur dans l'épicerie, qui a été réparé dans la foulée.

***Une nouvelle infiltration ponctuelle a été détectée. Nexitx a été informé qu'un changement complet de réfrigérateurs dans l'épicerie était en cours.***

## **5. INFORMATION RELATIVE AU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)**

Il est précisé que la réalisation du PPT a été rendue obligatoire par la loi Climat créée pour l'accélération de la transition écologique et publiée le 22 août 2021. Ce plan est à mettre en place pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans et sera renouvelable tous les 10 ans.

Ce plan comprendra :

- Un diagnostic de l'état d'entretien de la copropriété.
- L'étude de la conformité de la résidence par rapport aux obligations réglementaires et des précisions sur les mises en conformité nécessaires le cas échéant.
- Une analyse sécuritaire (sécurité incendie & électricité)
- L'étude des éventuels travaux d'entretien et ou d'amélioration qui seront évalués sous forme d'enveloppe budgétaire.
- Une planification des travaux sur les 10 années à venir.

Le financement de ce plan de travaux passera par la création d'un double plafond pour le fonds de travaux d'un montant minimum égal à 2.5% des travaux prévus en complément du minimum de 5% du budget courant.

Pour l'instant la résidence EURO 13 n'est pas concernée par cette obligation.

## **6. REMBOURSEMENT DES CHARGES RECUPERABLES**

A l'issue de l'Assemblée Générale, une régularisation sera envoyée pour les comptes approuvés. Ce document sera à transmettre à Nexitx à chaque clôture d'exercice, pour percevoir le remboursement des charges récupérables de l'exercice clos.

Vous pouvez envoyer ce document à l'email : studea-compta-copro@nexitx.fr (Contact Sandrine COMPARAT) ou studea-proprietaires-region2@nexitx.fr

## **7. ARCHIVES EXTERNALISEES**

Un contrat d'externalisation des archives avait été souscrit pour le stockage de documents comptables, relatifs à l'exercice 2012-2013. Ce contrat concerne 2 cartons de documents comptables qui seront détruits à l'issue de la durée obligatoire de conservation soit 10 ans.

## **8. DIVERS RAPPELS**

### **8. a) Appel au respect des emplacements de stationnement**

Faisant suite à plusieurs plaintes, un message a été envoyé en Juin par le syndic aux gestionnaires des places de stationnement pour respecter les places de parking et sensibiliser les usagers au respect des règles.

Une seule télécommande est distribuée par lot, tout comme les vigik pour la porte d'entrée. Aucune télécommande supplémentaire ne pourra être commandée sans désactivation de la précédente.

Pour rappel, l'AG du 04.03.2019 avait autorisé l'installation individuelle d'arceaux de stationnement, aux frais des copropriétaires s'ils le souhaitent. (Résolution 19)

### 8. b) Installation d'une boîte à clefs

Il a été constaté qu'une boîte à clefs a été installée dans les communs. Le syndic rappelle que ce type d'installation n'est pas autorisé par le règlement de copropriété. Son retrait a été demandé au propriétaire qui a été identifié qui s'est engagé à la retirer en août et faire sa demande à l'Assemblée.

#### 5 Désignation du syndic

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVIsyndic** pour une durée de **2 ans, 2 mois et 26 jours**.

Son mandat prend effet le **06/10/2023** pour se terminer le **31/12/2025**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **22 800.00 € TTC** (soit **19 000.00 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

*Il est procédé à un 1er vote*

POUR	84 / 164 cp 4866 / 10000 ta	CONTRE	2 / 164 cp 985 / 10000 ta	ABST.	6 / 164 cp 345 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	------------------------------	-------	------------------------------

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

**Ont voté pour :** M. GUICHARD Fabrice (94), Mme DURANDIN Florence (47), LE METAYER Philippe . (47), LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), MOGER Lionel (52), KEREN Ziv Alice . (46), M. GUYOT Alain (47), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), RONDEAU Herve . (48), PERIGAULT CAROLINE . (47), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), INDIVISION JABOUILLE FRANCOISE . (49), SOUCHARD Eric . (47), TINEL Alain . (63), M. et Mme BRET Bernard (57), FAYARD Candice (47), SANTER Betty . (47), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), M. DAUTEL Sébastien (103), POPRAWA Nicolas (47), GERVAIS Gilles . (62), MARTINOT SYLVAIN . (47), MENNELET Denis (47), M. et Mme CARION/BUNEL Olivier/Lydiiane (150), VALLOT Alexandrine . (50), VOYEUX Didier (63), VARLET Vincent . (159), Mme BUHLER Yolande (50), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. AUDEBERT JEAN-LOUIS (66), Mme ou M. GUTIERREZ Bruno - Cynthia (104), Mme GAMERRE Claudine (47), M. et Mme HANNOTEAU Jocelyn (56), TAUPIN-KROPFELD Béatrice (48), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BARBASTE Laurence (48), M. et Mme FOURNIER Jean (47), LOUIS Jean-François (56), M. COLLIN Jean (56), Mme BOCQUET-BOUSSARIE Sophie (48), Mme BELLON Alexandra (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), JOYEUX Pascal (57), M. SANGARE Lamine (63), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), PATUSSO Christophe (47), M. CHASSEUR Didier (47), TORRETON Francoise (57), Mme ou M. COURTOIS Olivier (47), JEUSSET Christianne . (56), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44), Mme BOCQUET Delphine (48), LEDUC Thierry . (47), M. et Mme ARVIS Pierre (47), Mme BAZE Mireille (47), Mme ou M. BENOIT Bernard ROQUE Catherine (47), M. BERNARD Gilles (47), M. et Mme BESSE Jean-Marc (47), M. et Mme BOUSQUET Philippe (47), Mme ou M. CLUTIER Christophe GRIMAUD Sylvie (95), Mme CUENCA Nelly (57), M. CUVILLIER Jean-Pierre (46), M. et Mme DANIEL Michel (47), DUCLOS Olivier (47), DULOT Edith (47), FAUGOUT Agnès . (59), Mme GIACOMUZZI Estelle (50), M. JOYEUX Thomas (63), LAGET Michel . (47), LAINE Philippe . (94), Mme ou M. LEBLANC Jean Noël RENAUD Irène (52), M. et Mme LEGENDRE Michel Chantal (49), LELOUP Laurent (47), MALANDAIN MICHAEL . (50), MARTY Odile . (94), MASSON Raymond (50), NAULT Edwige . (47), Mme ONESIPE/BEL KARINE (47), PERUAUX Gérard . (56), PUCHEU Stéphane . (47), RIADO Guillaume . (47), Mme ou M. ROSETTE Philippe THIBOUT Valérie (47), SAGARZAZU Michel et Brigitte (135), VAUDRY Jean-Pierre (47)

**Se sont abstenus :** M. COUSIN Eric (62), M. PERCHE François (47), M. BORTOLASO Francis (47), JOANNES Jacques (48), M. COMPTE Gwenaël (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

*Il est procédé à un 2ème vote*

POUR	84 / 86 cp 4866 / 5851 ta	CONTRE	2 / 86 cp 985 / 5851 ta	ABST.	6 cp 345 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre :** M. et Mme HELLO Johan (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938)

**Se sont abstenus :** M. COUSIN Eric (62), M. PERCHE François (47), M. BORTOLASO Francis (47), JOANNES Jacques (48), M. COMPTE Gwenaël (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

## 6 Election des membres du Conseil Syndical

ELEC

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s)** : Mme ONESIPE BEL Karine, M. BIGAS Bruno, MALANDAIN Michael, M. JOYEUX Thomas

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- BIGAS Bruno
- JOYEUX Thomas
- MALANDAIN MICHAEL .

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

**M. BIGAS Bruno, MALANDAIN Michael, M. JOYEUX Thomas.**

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic / la durée du mandat du Conseil Syndical à 18 mois.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

*Il est procédé à un vote pour Mme BEL Karine*

**La candidate est élue à la majorité requise de l'article 25**

*Il est procédé à un vote pour M. BIGAS Bruno*

POUR	90 / 164 cp 6102 / 10000 ta	CONTRE	0 / 164 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 164 cp 94 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

*Il est procédé à un vote pour MALANDAIN Michael*

POUR	90 / 164 cp 6102 / 10000 ta	CONTRE	0 / 164 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 164 cp 94 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

*Il est procédé à un vote pour M. JOYEUX Thomas*

POUR	90 / 164 cp 6102 / 10000 ta	CONTRE	0 / 164 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 164 cp 94 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

## 7 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/07/2022 au 30/06/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **142 585.71 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **21 329.56 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur les 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.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-17h).

*Il est procédé à un vote*

POUR	84 / 84 cp 5742 / 5742 ta	CONTRE	0 / 84 cp 0 / 5742 ta	ABST.	8 cp 454 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), GERVAIS Gilles . (62), M. BORTOLASO Francis (47), M. COMpte Gwenaël (47), Mme GAMERRE Claudine (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), M. SANGARE Lamine (63), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

**8 Budget prévisionnel prochain exercice N+2**

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/07/2024 au 30/06/2025**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **161 070.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

POUR	83 / 85 cp 5679 / 5789 ta	CONTRE	2 / 85 cp 110 / 5789 ta	ABST.	7 cp 407 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : M. et Mme HELLO Johan (47), M. SANGARE Lamine (63)

**Se sont abstenus** : M. PERCHE François (47), TINEL Alain . (63), GERVAIS Gilles . (62), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMpte Gwenaël (47), Mme GAMERRE Claudine (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

**9 Remplacement des détecteurs de fumée**

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

Dans une démarche de prévention, il est proposé de remplacer les détecteurs de fumée de l'ensemble des communs qui sont fonctionnels mais arrivent au terme de leur durée de validité de 10 ans.

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide de :

- Valider le remplacement de l'ensemble des détecteurs de fumée dans les communs

*Il est procédé à un vote*

POUR	79 / 82 cp 4535 / 4700 ta	CONTRE	3 / 82 cp 165 / 4700 ta	ABST.	10 cp 1496 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), M. PERCHE François (47), M. SANGARE Lamine (63)

**Se sont abstenus** : M. GUYOT Alain (47), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), TINEL Alain . (63), FAYARD Candice (47), M. DAUTEL Sébastien (103), M. BORTOLASO Francis (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), Mme BUHLER Yolande (50), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

## 9.1 Choix du fournisseur

**ELEC**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s)** : SAS ADI, SATISFEU

L'assemblée désigne l'entreprise **SATISFEU** pour un montant de **4602€** pour réaliser les travaux cités précédemment.

*Il est procédé à un vote pour SAS ADI*

POUR	15 / 74 cp 809 / 4339 ta	CONTRE	59 / 74 cp 3530 / 4339 ta	ABST.	16 cp 1762 ta	DEFAIL.	2 cp 95 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	------------------	---------	---------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté pour** : LEDUC Thierry . (47), PERIGAULT CAROLINE . (47), TORRETON Francoise (57), PATUSSO Christophe (47), LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), Mme BUHLER Yolande (50), M. et Mme HELLO Johan (47), M. et Mme BRET Bernard (57), M. et Mme FOURNIER Jean (47), LOUIS Jean-Francois (56), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), M. et Mme HANNOTEAU Jocelyn (56), M. COLLIN Jean (56), Mme BOCQUET Delphine (48), Mme BOCQUET-BOUSSARIE Sophie (48)

**Se sont abstenus** : JOANNES Jacques (48), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), FAYARD Candice (47), TINEL Alain . (63), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BARBASTE Laurence (48), M. GUYOT Alain (47), M. DAUTEL Sébastien (103), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), Mme DURANDIN Florence (47), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. BORTOLASO Francis (47), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), Mme GAMERRE Claudine (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), VOYEUX Didier (63), M. COMPTE Gwenaël (47)

**Votes défaillants** : RONDEAU Herve . (48), POPRAWA Nicolas (47)

*Il est procédé à un vote pour SATISFEU*

POUR	73 / 77 cp 4226 / 4448 ta	CONTRE	4 / 77 cp 222 / 4448 ta	ABST.	15 cp 1748 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : PERIGAULT CAROLINE . (47), TORRETON Francoise (57), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), M. SANGARE Lamine (63)

**Se sont abstenus** : JOANNES Jacques (48), FAYARD Candice (47), TINEL Alain . (63), M. GUYOT Alain (47), M. DAUTEL Sébastien (103), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), Mme BUHLER Yolande (50), M. BORTOLASO Francis (47), M. et Mme BOURGET Alain (47), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94), Mme GAMERRE Claudine (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), VOYEUX Didier (63), M. COMPTE Gwenaël (47)

## 9.2 Modalité de financement et échéancier des appels

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de **4602 € TTC**.

*Il est procédé à un vote*

POUR	71 / 75 cp 4146 / 4339 ta	CONTRE	4 / 75 cp 193 / 4339 ta	ABST.	17 cp 1857 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre** : MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), M. PERCHE François (47), MENNELET Denis (47), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44)

**Se sont abstenus** : M. GUYOT Alain (47), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), TINEL Alain . (63), FAYARD Candice (47), M. DAUTEL Sébastien (103), GERVAIS Gilles . (62), M. BORTOLASO Francis (47), MARTINOT SYLVAIN . (47), JOANNES Jacques (48), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), Mme BUHLER Yolande (50), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMPTE Gwenaël (47), Mme GAMERRE Claudine (47), Mme BELLON Alexandra (47), M. SANGARE Lamine (63), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

## 10 Travaux d'installation d'une climatisation dans le logement de fonction et dans les espaces communs financés à 100% par STUDEA - Majorité absolue

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

L'assemblée générale, en application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

CD KO MM TJ

- après avoir pris connaissance du descriptif technique joint à la convocation,
- de l'avis du conseil syndical
- et après avoir délibéré,
- autorise STUDEA, à faire réaliser pour le compte du syndicat des copropriétaires, les travaux d'installation d'une climatisation pour le logement de fonction et les espaces communs (salle coworking et salle de sport) avec bloc(s) extérieur(s) et percement(s) de la façade.

Le montant des travaux sera financé à 100% par STUDEA.

- sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur et au règlement de copropriété,
- sous réserve que les travaux soient réalisés par un homme de l'art assuré, avec présentation au syndic d'un devis avant travaux et d'une facture après travaux,
- sous réserve des éventuelles autorisations administratives (Mairie, ABF...),

sous réserve que :

- le(s) bloc(s) extérieur(s) (unité extérieure) soient équipés de silentbloc afin de limiter la propagation des vibrations au sol ou au mur,
- le bloc extérieur soit masqué par un coffret décoratif s'il est visible sur la façade principale
- la tuyauterie entre le bloc extérieur et l'unité intérieure soit masqué dans une goulotte en façade et si besoin dans les parties communes.
- les décibels soient inférieurs à 50 décibels (soit 49 décibels maximum)
- les condensats ne génèrent pas de coulures sur les parties communes, façades...

Cette installation de climatisation sera la propriété du syndicat des copropriétaires.

**L'Assemblée rappelle que l'entretien de la climatisation devra être porté par le syndicat des copropriétaires et fera partie des charges récupérables. L'entretien régulier de la climatisation sera intégré aux charges courantes.**

*Il est procédé à un 1er vote*

	81 / 164 cp POUR 4598 / 10000 ta	CONTRE	6 / 164 cp 453 / 10000 ta	ABST.	5 / 164 cp 1145 / 10000 ta
--	--	--------	------------------------------	-------	-------------------------------

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

**Ont voté pour :** M. GUICHARD Fabrice (94), Mme DURANDIN Florence (47), LE METAYER Philippe . (47), LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), MOGER Lionel (52), M. et Mme HELLIO Johan (47), KEREN Ziv Alice . (46), M. GUYOT Alain (47), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), M. COUSIN Eric (62), RONDEAU Herve . (48), PERIGAULT CAROLINE . (47), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), M. et Mme BRET Bernard (57), FAYARD Candice (47), SANTER Betty . (47), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), M. DAUTEL Sébastien (103), POPRAWA Nicolas (47), GERVAIS Gilles . (62), MARTINOT SYLVAIN . (47), MENNELET Denis (47), JOANNES Jacques (48), M. et Mme CARION/BUNEL Olivier/Lydie (150), VALLOT Alexandrine . (50), VOYEUX Didier (63), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. AUDEBERT JEAN-LOUIS (66), M. et Mme HANNOTEAU Jocelyn (56), TAUPIN-KROPFELD Béatrice (48), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BARBASTE Laurence (48), M. et Mme FOURNIER Jean (47), LOUIS Jean-François (56), M. COLLIN Jean (56), Mme BOCQUET-BOUSSARIE Sophie (48), Mme BELLON Alexandra (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), JOYEUX Pascal (57), M. SANGARE Lamine (63), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), PATUSSO Christophe (47), M. CHASSEUR Didier (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94), TORRETON Francoise (57), Mme ou M. COURTOIS Olivier (47), JEUSSET Christianne . (56), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44), Mme BOCQUET Delphine (48), LEDUC Thierry . (47), M. et Mme ARVIS Pierre (47), Mme BAZE Mireille (47), Mme ou M. BENOIT Bernard ROQUE Catherine (47), M. BERNARD Gilles (47), M. et Mme BESSE Jean-Marc (47), M. et Mme BOUSQUET Philippe (47), Mme ou M. CLUTIER Christophe GRIMAUD Sylvie (95), Mme CUENCA Nelly (57), M. CUVILLIER Jean-Pierre (46), M. et Mme DANIEL Michel (47), DUCLOS Olivier (47), DULOT Edith (47), FAUGOUT Agnes . (59), Mme GIACOMUZZI Estelle (50), M. JOYEUX Thomas (63), LAGET Michel . (47), LAINE Philippe . (94), Mme ou M. LEBLANC Jean Noël RENAUD Irène (52), M. et Mme LEGENDRE Michel Chantal (49), LELOUP Laurent (47), MALANDAIN MICHAEL . (50), MARTY Odile . (94), MASSON Raymond (50), NAULT Edwige . (47), Mme ONESIPE/BEL KARINE (47), PERUAUX Gerard . (56), PUCHEU Stéphane . (47), RIADO Guillaume . (47), Mme ou M. ROSETTE Philippe THIBOUT Valérie (47), SAGARZAZU Michel et Brigitte (135), VAUDRY Jean-Pierre (47)

**Se sont abstenus :** TINEL Alain . (63), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), Mme BUHLER Yolande (50), M. COMPTE Gwenaël (47), Mme GAMERRE Claudine (47)

*Il est procédé à un 2ème vote*

	82 / 88 cp POUR 4645 / 5098 ta	CONTRE	6 / 88 cp 453 / 5098 ta	ABST.	4 cp 1098 ta
--	--------------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre :** M. PERCHE François (47), INDIVISION JABOUILLE FRANCOISE . (49), SOUCHARD Eric . (47), M. BORTOLASO Francis (47), VARLET Vincent . (159), Mme ou M. GUTIERREZ Bruno - Cynthia (104)

**11 Autorisation d'installation d'une boîte à clés pour le lot 177 dans les parties communes**

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, en application de l'Article 25 b de la loi du 10 Juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée (résidence étudiante), autorise M. SANGARE Lamine propriétaire(s) du lot n°177 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Installation d'une boîte à clés réservée à l'usage du lot 177

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- La réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art ;
- La validation unanime du Conseil Syndical pour l'endroit de l'installation de la boîte à clés dans les communs ;
- Le copropriétaire sera responsable vis à vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.
- Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Tout manquement au règlement de copropriété concernant l'usage de cette boîte à clés, impliquera le retrait immédiat de cet équipement, aux frais du copropriétaire.

*Il est procédé à un vote*

POUR	41 / 164 cp 2513 / 10000 ta	CONTRE	46 / 164 cp 3448 / 10000 ta	ABST.	5 / 164 cp 235 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	--------------------------------	-------	------------------------------

**La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25**

**Ont voté pour :** M. GUICHARD Fabrice (94), Mme DURANDIN Florence (47), LE METAYER Philippe . (47), LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), MOGER Lionel (52), M. et Mme HELLIO Johan (47), KEREN Ziv Alice . (46), M. GUYOT Alain (47), M. COUSIN Eric (62), RONDEAU Herve . (48), PERIGAULT CAROLINE . (47), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), M. PERCHE François (47), INDIVISION JABOUILLE FRANCOISE . (49), TINEL Alain . (63), M. et Mme BRET Bernard (57), FAYARD Candice (47), SANTER Betty . (47), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), JOANNES Jacques (48), M. et Mme CARION/BUNEL Olivier/Lydiiane (150), VOYEUX Didier (63), VARLET Vincent . (159), M. AUDEBERT JEAN-LOUIS (66), Mme ou M. GUTIERREZ Bruno - Cynthia (104), M. et Mme HANNOUEAU Jocelyn (56), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BÄRBASTE Laurence (48), LOUIS Jean-Francois (56), M. COLLIN Jean (56), Mme BELLON Alexandra (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), M. SANGARE Lamine (63), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), PATUSSO Christophe (47), M. CHASSEUR Didier (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94), TORRETON Francoise (57), JEUSSET Christianne . (56), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44), LEDUC Thierry . (47)

**Se sont abstenus :** M. BORTOLASO Francis (47), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMPTE Gwenaël (47), Mme GAMERRE Claudine (47), M. et Mme FOURNIER Jean (47)

**12 Remplacement de la porte d'entrée piétonne du parking**

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité simple (art. 24)

Face aux nombreuses intrusions dans le parking par des personnes extérieures et les réparations successives de la porte piétonne de secours, il est recommandé de changer le modèle de porte piétonne par un modèle plus robuste équipée d'une serrure avec plusieurs systèmes d'ancrage (1 seul actuellement).

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide :

- d'allouer un budget de 8000€ pour le remplacement de la porte piétonne du parking
- de mandater le Conseil Syndical pour le choix du prestataire.

Les fonds seront appelés avec les appels de fonds du 3ème trimestre de l'exercice 2023-2024, soit le 01 Janvier 2024.

*Il est procédé à un vote*

POUR	81 / 86 cp 4698 / 5832 ta	CONTRE	5 / 86 cp 1134 / 5832 ta	ABST.	6 cp 364 ta
------	------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre :** MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), M. PERCHE François (47), M. BORTOLASO Francis (47), MARTINOT SYLVAIN . (47), SCI MARCEAU-PELLETAN (938)

**Se sont abstenus :** M. GUYOT Alain (47), TINEL Alain . (63), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), Mme BUHLER Yolande (50), M. et Mme FOURNIER Jean (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94)

### 13 Consultation du conseil syndical

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

*Il est procédé à un 1er vote*

POUR	86 / 164 cp 4935 / 10000 ta	CONTRE	0 / 164 cp 0 / 10000 ta	ABST.	5 / 164 cp 1158 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 164 cp 103 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	-------------------------------	---------	------------------------------

**l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

**Ont voté pour :** M. GUICHARD Fabrice (94), Mme DURANDIN Florence (47), LE METAYER Philippe . (47), LILLINI/BOURGEOIS Catherine (47), MOGER Lionel (52), M. et Mme HELLOU Johan (47), KEREN Ziv Alice . (46), M. GUYOT Alain (47), M. BOCQUET Jean-Baptiste (60), M. COUSIN Eric (62), RONDEAU Herve . (48), PERIGAULT CAROLINE . (47), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), Mme ou M. TURLAN Thierry BESLIN Anne (47), M. PERCHE François (47), INDIVISION JABOUILLE FRANCOISE . (49), SOUCHARD Eric . (47), M. et Mme BRET Bernard (57), FAYARD Candice (47), SANTER Betty . (47), POPRAWA Nicolas (47), GERVAIS Gilles . (62), M. BORTOLASO Francis (47), MARTINOT SYLVAIN . (47), MENNELET Denis (47), JOANNES Jacques (48), M. et Mme CARION/BUNEL Olivier/Lydiane (150), VALLOT Alexandrine . (50), VOYEUX Didier (63), VARLET Vincent . (159), Mme BUHLER Yolande (50), M. AUDEBERT JEAN-LOUIS (66), Mme ou M. GUTIERREZ Bruno - Cynthia (104), Mme GAMERRE Claudine (47), M. et Mme HANNOTEAU Jocelyn (56), TAUPIN-KROPFELD Béatrice (48), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BARBASTE Laurence (48), M. et Mme FOURNIER Jean (47), LOUIS Jean-Francois (56), M. COLLIN Jean (56), Mme BOCQUET-BOUSSARIE Sophie (48), Mme BELLON Alexandra (47), M. LOPES DOS SANTOS JULIO /FLORENCE (47), JOYEUX Pascal (57), M. SANGARE Lamine (63), Mme KHANIBA D'ALTOE Marie (99), PATUSSO Christophe (47), M. CHASSEUR Didier (47), M. et Mme FOUGASSE Philippe et Martine (94), TORRETON Francoise (57), Mme ou M. COURTOIS Olivier (47), JEUSSET Christianne . (56), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44), Mme BOCQUET Delphine (48), LEDUC Thierry . (47), M. et Mme ARVIS Pierre (47), Mme BAZE Mireille (47), Mme ou M. BENOIT Bernard ROQUE Catherine (47), M. BERNARD Gilles (47), M. et Mme BESSE Jean-Marc (47), M. et Mme BOUSQUET Philippe (47), Mme ou M. CLUTIER Christophe GRIMAUD Sylvie (95), Mme CUENCA Nelly (57), M. CUVILLIER Jean-Pierre (46), M. et Mme DANIEL Michel (47), DUCLOS Olivier (47), DULOT Edith (47), FAUGOUT Agnes . (59), Mme GIACOMUZZI Estelle (50), M. JOYEUX Thomas (63), LAGET Michel . (47), LAINE Philippe . (94), Mme ou M. LEBLANC Jean Noël RENAUD Irène (52), M. et Mme LEGENDRE Michel Chantal (49), LELOUP Laurent (47), MALANDAIN MICHAEL . (50), MARTY Odile . (94), MASSON Raymond (50), NAULT Edwige . (47), Mme ONESIPE/BEL KARINE (47), PERUAUX Gerard . (56), PUCHEU Stéphane . (47), RIADO Guillaume . (47), Mme ou M. ROSETTE Philippe THIBOUT Valérie (47), SAGARZAZU Michel et Brigitte (135), VAUDRY Jean-Pierre (47)

**Se sont abstenus :** TINEL Alain . (63), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

**Votes défaillants :** M. DAUTEL Sébastien (103)

*Il est procédé à un 2ème vote*

POUR	86 / 86 cp 4935 / 4935 ta	CONTRE	0 / 86 cp 0 / 4935 ta	ABST.	5 cp 1158 ta	DEFAIL.	1 cp 103 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	-----------------	---------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus :** TINEL Alain . (63), Mme BELLARD MATHIEU Bettina (63), SCI MARCEAU-PELLETAN (938), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMPTE Gwenaël (47)

**Votes défaillants :** M. DAUTEL Sébastien (103)

## 14 Mise en concurrence des contrats et marchés

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **1500 € TTC**.

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée de 1 an.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	88 / 164 cp 5976 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	1 / 164 cp 62 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	3 / 164 cp 158 / 10000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	-----------------------------	--------------	------------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté contre : M. COUSIN Eric (62)

Se sont abstenus : TINEL Alain . (63), M. COMPTE Gwenaël (47), Mme ou M. DAIRE Jean Louis BARBASTE Laurence (48)

## 15 Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux

**VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Majorité absolue (art. 25)

La loi ALUR du 24 Mars 2014 institue à compter du 01/01/2017 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.

Ce fonds représentera 5% du budget annuel et sera appelé avec les appels de fonds de charges communes générales.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	83 / 164 cp 5706 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	5 / 164 cp 290 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	4 / 164 cp 200 / 10000 ta
-------------	--------------------------------	---------------	------------------------------	--------------	------------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté contre : M. COUSIN Eric (62), MOREAU et BAUTHAMY Cédric et Carole . (55), TINEL Alain . (63), MENNELET Denis (47), M. SANGARE Lamine (63)

Se sont abstenus : GERVAIS Gilles . (62), M. et Mme BOURGET Alain (47), M. COMPTE Gwenaël (47), M. et Mme GORY Jean-Pierre (44)

## 16 Questions diverses

**NON  
VOTE**

Clé : CHARGES COMMUNES GENERALES (418)

Sans majorité

• La SCI Marceau Pelletan demande qu'un rappel du respect des emplacements des places de parking soit effectué. Ce rappel faisait partie du point d'information 8.a).

• En raison de la recrudescence des incivilités, infractions et du sentiment d'insécurité, l'Assemblée valide :  
- la désactivation du digicode puisque les personnes extérieures filment les résidents qui tapent le code pour ensuite s'introduire dans la résidence,  
- l'étude pour l'installation d'une nouvelle caméra devant la porte de parking,  
- la sécurisation du local à vélos,  
- l'étude pour la commande de missions ponctuelles et aléatoires de gardiennage. Le syndic transmettra les devis à Nexity avant démarrage de missions, pour valider la prise en charge partagée.

En complément le syndic enverra à la police de nouveaux courriers pour augmenter les rondes.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 20:59. Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Espace Coworking - Résidence Nexity Studea (+ relais visioconférence) au 2 Rue Pasteur Heuzé 13003 MARSEILLE, le 05/10/2023 à 20:59.

M. JOYEUX Thomas

Mme ONESIPE/BEL KARINE MALANDAIN MICHAEL .

**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (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.

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

Thomas JOYEUX

*Thomas JOYEUX*

✓ Signé le 13/10/2023  
Signé et certifié par **yousign** 

Karine ONESIPE/BEL

*Karine ONESIPEBEL*

✓ Signé le 15/10/2023  
Signé et certifié par **yousign** 

Michael MALANDAIN

*Michael MALANDAIN*

✓ Signé le 13/10/2023  
Signé et certifié par **yousign** 

Cécile DEHOUX

*Cécile DEHOUX*

✓ Signé le 16/10/2023  
Signé et certifié par **yousign** 