

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Copropriété : LES RESIDENTIELLES MARCY

Le 27 Octobre 2022 à 11h00, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES RESIDENTIELLES MARCY sis 80 ave Marcel Mérieux Lieu dit Les Verchères 69280 MARCY L'ETOILE a tenu son Assemblée Générale Les résidentielles de Marcy 80 av Marcel Mérieux Lieu dit Les Verchères 69280. MARCY L ETOILE, 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 01/01/2020 au 31/12/2020 (Article 24)
- 05) Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Article 24)
- 06) Vote du budget prévisionnel 2022 (Article 24)
- 07) Vote du budget prévisionnel 2023 (Article 24)
- 08) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice 2023 prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (selon texte de résolution) (Article 25 ou 25-1)
- 09) Autorisation 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)
- 10) Election des membres du conseil syndical
- 11) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur LOPEZ (Article 25 ou 25-1)
- 12) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur PONCET (Article 25 ou 25-1)
- 13) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur JAMOT (Article 25 ou 25-1)
- 14) Election conseil syndical : Candidature de Madame CHETTRIT (Article 25 ou 25-1)
- 15) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur DOS SANTOS (Article 25 ou 25-1)
- 16) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur MATHIEU (Article 25 ou 25-1)
- 16 bis) Election conseil syndical : Candidature de Madame FREMINET (Article 25 ou 25-1)
- 17) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

- 18) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)
- 19) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)
- 20) Point contentieux : selon détail ci joint
- 21) Point d'information sur le non respect du règlement de copropriété par Monsieur DOS SANTOS
- 23) Décision de faire réaliser les mètres des surfaces Menuiseries/ Boiseriēs par un mētreur (selon devis et texte de rēsolution) (devis en cours) (Article 24)
- 24) Echēancier des appels de fonds (selon texte de rēsolution) (Article 24)
- 25) Travaux à rēaliser au niveau des margelles et du dallage de la piscine (selon devis et texte de rēsolution) (Article 24)
- 26) Honoraires du syndic en cas de rēalisation des travaux (selon texte de rēsolution) (Article 24)
- 27) Echēancier des appels de fonds (selon texte de rēsolution) (Article 24)
- 28) A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) : Les copropriētaires ayant connaissance des revenus tirēs de la location des panneaux publicitaires installēs sur les parties communes de la copropriētē et s'ēlevant à environ 2000€/an, en demandent le paiement (Article 24)
- 29) A la demande de Monsieur DOS SANTOS: Pour le cas oū les copropriētaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, ce remboursement est rētroactif sur un nombre d'annēes à dēterminer, sachant que le problēme a dējā ētē soulevē lors de la derniēre AG, le 08 Oct 2020 (Article 24)
- 30) A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) Pour le cas oū les copropriētaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, le paiement doit intervenir sous forme de revenu complēmentaire ou en dēduction de la part propriētaire de charges de copropriētē. (Article 24)
- 31) A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Les copropriētaires ayant connaissance des termes du contrat souscrit par le conseil syndical et du conflit d'intērēt entre Garden City et SAS SIGA, souhaitent dēnoncer le contrat de prestation de service forfaitaire d'un montant d'environ 50 000€, signē le 28 Juin 2018 entre le syndicat des copropriētaires et la Stē Garden City. (Article 24)
- 32) A la demande de Monsieur DOS SANTOS Pour le cas oū les copropriētaires souhaiteraient garder le contrat de prestation de service, ces derniers souhaitent, conformēment à l'art 5, que le registre de tous les incidents et toutes les interventions soit consultable sur internet par tous les copropriētaires et pas seulement les membres du conseil syndical (Article 24)
- 33) A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Enfin, lors de l'AG du 08 Oct 2020, les copropriētaires ont votē à l'unanimitē la rēsolution 15 pour un audit du rēglement de copropriētē, pour un montant de 1010€, en vu de se mettre en conformitē avec la loi ELAN.
Rēsolution 7 : Les copropriētaires demandent la communication du rēsultat de l'audit et ou de l'ētude rēalisēe. (Article 24)
- Hors rēsolution : L'assemblēe gēnērale demande l'impact des occupants et locataires hors bail sur l'assurance de la copropriētē et demande aux propriētaires hors bail leur attestation d'assurance

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

Présents et représentés : 5364 / 10000 tantièmes

ARFA (87) - BERN PHILIPPE (132) - BILLOT JEROME (87) - BOUAZIZ / CHETTRIT (260) - CAZAUX MOUTOU EVE (297) - DE MANNOURY DE CROISILLES Oliv (87) - DELORME Richard (165) - DOS SANTOS Domingos (134) - FILLON René (132) - FILLON-LECOLLIER (134) - FREMINET-HANIFI Pierre-Yves (264) - GARDIE René-Pierre (132) - GIRARDET BRUNO (297) - GOBET Nelly (88) - GRAZIANI François (87) - GUICHERD JEAN PAUL (132) - JAMOT JEAN (519) - JANICHON/ROBIN (132) - LACASSAGNE LUC (350) - LION JEAN FRANCOIS (131) - LOPEZ Christian (264) - MALIGEAY (132) - MATHEVET VERONIQUE (165) - MATHIEU JEAN JACQUES (264) - MOUSLI Djamilia (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) - PONCET JOEL (136) - RACINE LIONEL (132) - RATEL CHARLES (134) - SAINT AUGUSTIN (134) - VIGNAUD ANNIE (88) -

Absents : 4636 / 10000 tantièmes

BERTON PHILIPPE (165) - BOUCHALLA Abdelmajid (221) - BUTTIN CHRISTIAN MARIE (297) - CAILLIEREZ HERVE (264) - CHIPIE (8) - COSIMO - 53311 (87) - DAHMANA Abdelhalim (132) - DUCA (133) - GALLEA YVES (134) - GENTET - GORDILLO (134) - GEYER-MENDELIN Patrick (132) - GUEDON PHILIPPE (134) - KAHOUDAJI Célia (87) - LORMANT Philippe (220) - MENEROUD Patrick (132) - MOIREAUD Ludovic (219) - MONTALA ELAIN (165) - ODS (1015) - RANC CLAUDINE (396) - SAISSE JEAN (264) - SAS SOGILIMMO - SAS BASTIDE (165) - SERS LAURENT (132) -

01) Election du président de séance (Article 24)

Monsieur PONCET est élu Président de séance.

Vote pour : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

02) Election des scrutateurs (Article 24)

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice Mme CHETTRIT

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 : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des 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.

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 : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

04) Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (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 01/01/2020 au 31/12/2020

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 : 5096 / 5364

Vote contre : 268 / 5364

DOS SANTOS Domingos (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

05) Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (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 01/01/2021 au 31/12/2021

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 : 5096 / 5364

Vote contre : 268 / 5364

DOS SANTOS Domingos (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

06) Vote du budget prévisionnel 2022 (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 134 400.00 €

Il sera appelé par quart, soit 33 600.00 € au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2022).

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 : 5096 / 5364

Vote contre : 268 / 5364

DOS SANTOS Domingos (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

07) Vote du budget prévisionnel 2023 (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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 134 400.00 €

Il sera appelé par quart, soit 33 600.00 € au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2023).

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 : 5096 / 5364

Vote contre : 268 / 5364

DOS SANTOS Domingos (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

08) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice 2023 prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (selon texte de résolution) (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel (ne pouvant être inférieur à 5%), soit la somme de 6720.00 € TTC.

Elle autorise le syndic à appeler ce montant selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel, selon les tantièmes des charges générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, en fonction du pourcentage défini.

Vote pour : 5364 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

09) Autorisation 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 municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Vote pour : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

10) Election des membres du conseil syndical

1/ Election des membres du conseil syndical

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.

11) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur LOPEZ (Article 25 ou 25-1)

Monsieur LOPEZ est élu membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5364 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

12) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur PONCET (Article 25 ou 25-1)

Monsieur PONCET est élu membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5364 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

13) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur JAMOT (Article 25 ou 25-1)

Monsieur JAMOT est élu membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5364 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

14) Election conseil syndical : Candidature de Madame CHETTRIT (Article 25 ou 25-1)

Madame CHETTRIT est élu membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5364 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

15) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur DOS SANTOS (Article 25 ou 25-1)

Monsieur DOS SANTOS est élu membre du conseil syndical pour une durée d'une année, jusqu'au 27 octobre 2023

Vote pour : 784 / 10000
BILLOT JEROME (87) - CAZAUX MOUTOU EVE (297) - DOS SANTOS Domingos (134) - JANICHON/ROBIN (132) - PEYRON
Christophe/Géra (134) -
Vote contre : 4580 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est rejetée à la majorité

16) Election conseil syndical : Candidature de Monsieur MATHIEU (Article 25 ou 25-1)

Monsieur MATHIEU J.J est élu membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5364 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

16 bis) Election conseil syndical : Candidature de Madame FREMINET (Article 25 ou 25-1)

Madame FREMINET est élue membre du conseil syndical jusqu'au 30/06/2025

Vote pour : 5232 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000
Vote Nul : 132 / 10000
JANICHON/ROBIN (132) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

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

L'assemblée générale décide de fixer à 150 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 : 5364 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité

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

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500.00 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 : 5232 / 10000

Vote contre : 0 / 10000

Vote abstention : 0 / 10000

Vote Nul : 132 / 10000

JANICHON/ROBIN (132) -

Cette résolution est adoptée à la majorité

19) 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 : 5364 / 5364
Vote contre : 0 / 5364
Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

20) Point contentieux : selon détail ci joint

Le syndic fait un point sur les dossiers contentieux en cours .

L'assemblée générale en prend acte.

21) Point d'information sur le non respect du règlement de copropriété par Monsieur DOS SANTOS

Il est rappelé à Monsieur DOS SANTOS que conformément aux pages 3/4/32/34/35/41, la résidence est de tourisme et que la location doit être réalisée par le biais d'un bail commercial. A ce titre, il lui est expressément demandé de se conformer au règlement de copropriété.

23) Décision de faire réaliser les métrés des surfaces Menuiseries/ Boiseries par un mètreur (selon devis et texte de résolution) (devis en cours) (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, décide de reporter à la prochaine assemblée générale le vote des travaux suivants : réalisation des métrés des surfaces Menuiseries/ Boiseries par un mètreur .

Vote pour : 5232 / 5364
Vote contre : 132 / 5364
JANICHON/ROBIN (132) -
Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

24) Echancier des appels de fonds (selon texte de résolution) (Article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds :

Sans objet.

25) Travaux à réaliser au niveau des margelles et du dallage de la piscine (selon devis et texte de résolution) (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, décide de reporter à la prochaine assemblée générale le vote des travaux suivants : Réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine, avec option plage.

Vote pour : 5232 / 5364
Vote contre : 132 / 5364
JANICHON/ROBIN (132) -
Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et des représentés

26) Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux (selon texte de résolution) (Article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 Juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du ..., l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 26 s'élèvent à 3% du montant HT des travaux.

Sans objet

27) Echancier des appels de fonds (selon texte de résolution) (Article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds :

Sans objet

28) A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) : Les copropriétaires ayant connaissance des revenus tirés de la location des panneaux publicitaires installés sur les parties communes de la copropriété et s'élevant à environ 2000€/an, en demandent le paiement (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) : Les copropriétaires ayant connaissance des revenus tirés de la location des panneaux publicitaires installés sur les parties communes de la copropriété et s'élevant à environ 2000€/an, en demandent le paiement.

Garden & City informe l'assemblée de la résiliation de ce contrat et de la suppression programmée dans les 3 mois.

Vote pour : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

29) A la demande de Monsieur DOS SANTOS: Pour le cas où les copropriétaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, ce remboursement est rétroactif sur un nombre d'années à déterminer, sachant que le problème a déjà été soulevé lors de la dernière AG, le 08 Oct 2020 (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) Pour le cas où les copropriétaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, ce remboursement est rétroactif sur 3 ans, sachant que le problème a déjà été soulevé lors de la dernière AG, le 08 Oct 2020

Vote pour : 1394 / 5364

ARFA (87) - BILLOT JEROME (87) - BOUAZIZ / CHETTRIT (260) - CAZAUX MOUTOU EVE (297) - DOS SANTOS Domingos (134) - JANICHON/ROBIN (132) - LION JEAN FRANCOIS (131) - PEYRON Christophe/Géra (134) - RACINE LIONEL (132) -

Vote contre : 3970 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

30) A la demande de Monsieur DOS SANTOS (selon courrier ci joint) Pour le cas où les copropriétaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, le paiement doit intervenir sous forme de revenu complémentaire ou en déduction de la part propriétaire de charges de copropriété. (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Pour le cas où les copropriétaires demandent le remboursement des revenus des panneaux publicitaires, le paiement doit intervenir sous forme de revenu complémentaire ou en déduction de la part propriétaire de charges de copropriété.

Sans objet

31) A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Les copropriétaires ayant connaissance des termes du contrat souscrit par le conseil syndical et du conflit d'intérêt entre Garden & City et SAS SIGA, souhaitent dénoncer le contrat de prestation de service forfaitaire d'un montant d'environ 50 000€, signé le 28 Juin 2018 entre le syndicat des copropriétaires et la Sté Garden City. (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Les copropriétaires ayant connaissance des termes du contrat souscrit par le conseil syndical et du conflit d'intérêt entre Garden City et SAS SIGA, souhaitent dénoncer le contrat de prestation de service forfaitaire d'un montant d'environ 50 000€, signé le 28 Juin 2018 entre le syndicat des copropriétaires et la Sté Garden City.

NB : Le syndic rappelle à Monsieur DOS SANTOS la définition d'une résidence service et l'invite à lire l'annexe jointe à la convocation (extrait du site du Sénat sur l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote pour : 355 / 5364

BILLOT JEROME (87) - DOS SANTOS Domingos (134) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote contre : 4877 / 5364

Vote abstention : 132 / 5364

JANICHON/ROBIN (132) -

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

32) A la demande de Monsieur DOS SANTOS Pour le cas où les copropriétaires souhaiteraient garder le contrat de prestation de service, ces derniers souhaitent, conformément à l'art 5, que le registre de tous les incidents et toutes les interventions soit consultable sur internet par tous les copropriétaires et pas seulement les membres du conseil syndical (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS Pour le cas où les copropriétaires souhaiteraient garder le contrat de prestation de service, ces derniers souhaitent, conformément à l'art 5, que le registre de tous les incidents et toutes les interventions soit consultable sur internet par tous les copropriétaires et pas seulement les membres du conseil syndical

Vote pour : 487 / 5364

BILLOT JEROME (87) - DOS SANTOS Domingos (134) - JANICHON/ROBIN (132) - PEYRON Christophe/Géra (134) -

Vote contre : 4580 / 5364

Vote abstention : 297 / 5364

CAZAUX MOUTOU EVE (297) -

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents et des représentés

33) A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Enfin, lors de l'AG du 08 Oct 2020, les copropriétaires ont voté à l'unanimité la résolution 15 pour un audit du règlement de copropriété, pour un montant de 1010€, en vu de se mettre en conformité avec la loi ELAN.

Résolution 7 : Les copropriétaires demandent la communication du résultat de l'audit et ou de l'étude réalisée. (Article 24)

A la demande de Monsieur DOS SANTOS : Enfin, lors de l'AG du 08 Oct 2020, les copropriétaires ont voté à l'unanimité la résolution 15 pour un audit du règlement de copropriété, pour un montant de 1010€, en vu de se mettre en conformité avec la loi ELAN.

Les copropriétaires demandent la communication du résultat de l'audit et ou de l'étude réalisée.

Vote pour : 5364 / 5364

Vote contre : 0 / 5364

Vote abstention : 0 / 5364

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés

Hors résolution : l'assemblée générale demande quel est l'impact, des occupants et locataires hors bail, sur l'assurance de la copropriété et demande aux propriétaires hors bail leur attestation d'assurance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h50.

Estève Goutane
à l'origine
SAS SIGA
Gestion, Syndic, Transaction
rue d'Italie - 13006 Marseille
SIRET : 305 233 850 00059

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."