

**COPROPRIETE "Résidence Parc de Lisieux"**  
**Domaine de Lisieux**  
**4 Impasse de Lisieux**  
**31300 TOULOUSE**  
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du mardi 12 janvier 2021**

Les copropriétaires de la Résidence Parc de Lisieux se sont réunis en Assemblée Générale le mardi 12 janvier 2021 à 11H00 par assemblée générale "connectée à distance" suite à la convocation que la SARL CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

**Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés**

M. ou Mme BARTHES FRANCOIS (139), Sté CAPIMO 121 (252), M. ou Mme CAPITAN BERNARD (72), Indivision CASANOVA PIERRON Alexandre et Séverine (173), M. ou Mme CORTES JEAN YVES (164), Sté COSIMO - 53199 (210), M. ou Mme DUMONT THIERRY (147), M. ou Mme DUMONT YANNICK (144), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (206), M. ou Mme FLEURENCE BERNARD (68), Sté FONCIERE ELYSEES (599), M. ou Mme FORNASERO MICHEL (542), M. ou Mme GOTTELAND ERIC (68), Ind. LAYET / FILLY HUGUETTE (97), M. LEVY / DRUMMER (100), Ind. MONNIER / SOMPAYRAC (70), M. ou Mme RESCH JEAN PAUL (199), SARL RPMG (198), M. ou Mme SOURDILLE NOEL (71), M. SWIRC PATRICK (294), M. ou Mme TOLLITTE ALAIN (138), M. ou Mme TOURASSE JEAN MARC (328), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (166), M. ou Mme VIAL PIERRE (277)

**Sont présents ou représentés**

M. ou Mme ADNET JACQUES (559) Représenté(e) par M. GARNIER JEAN PIERRE, M. GARNIER JEAN PIERRE (71), M. LEVEQUE PIERRE (139) Représenté(e) par M. MARTIN JEAN LOUIS, M. MARTIN JEAN LOUIS (237), M. ou Mme PONTON PIERRE (411) Représenté(e) par M. GARNIER JEAN PIERRE, M. ou Mme TESSIER Claude (133), M. VIALARD Vincent (70)

Représentants : 1620 sur 10 000.

**Liste des votants par correspondance :**

APPART'CITY (1181), M. ou Mme BARBE PAUL (66), M. ou Mme BARTHELOT MICHEL (71), M. ou Mme GALEA YVES (98), M. ou Mme GUERVILLE MARC (140), M. ou Mme HUGUES PATRICK (434), M. ou Mme JOUHANDIN MICHEL (136), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCK (233), M. ou Mme MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme MICHEL BERANRD (515), Indiv LADOUE/MONNIER (68), M. PARA JEAN-LUC (79), M. WERLI MICHEL (171)

Représentants : 3 658 sur 10 000.

*Sont présents et représentés : 5 278 voix sur 10 000,  
soit 20 copropriétaires sur 44.*

*Sont absents : 4 722 voix sur 100000*

*Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.*

*L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :*

### **Ordre du Jour**

- 1 - Election du bureau. (Art 24).*
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).*
- 3 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020, (art 24).*
- 4 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).*
- 5 - Budget prévisionnel N+1. (Art 24).*
- 6 - Annulation de la résolution n° 9 du l'AG du 2/03/2017 : changement des moquettes des parties communes. (Art 24).*
- 7 - Décision de procéder à l'annulation du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25).*
- 8 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).*
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).*
- 10 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S : (art 25).*
- 11 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (loi MACRON), (art 25).*
- 12 - Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).*
- 13 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (art 25-1).*
- 14 - Présentation candidature de M. MICHEL Bernard en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).*
- 15 - Présentation candidature de M. PARA Jean-Luc en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).*

- 16 - *Présentation candidature de M. VIAL Pierre en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).*
- 17 - *Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).*
- 18 - *Consultation du conseil syndical. (Art 25).*
- 19 - *Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).*
- 20 - *Décision de procéder à la validation de la mission du maître d'oeuvre, relativement à l'étude du ravalement de la résidence, (cf. devis en PJ) (art 24).*
- 21 - *Décision de procéder à la validation des honoraires syndic relativement à la " mission PO// Mise à l'étude ravalement " de la résidence, (cf. devis en PJ), (art 24).*
- 22 - *Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24) :*
- 23 - *Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).*
- 24 - *Questions diverses (pas de vote)*

**Résolution n°1 : Election du bureau (Art24) :**

*Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constitué que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.*

***M.GARNIER assure la Présidence de séance.***

***Le Cabinet CGS en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.***

VOTENT POUR	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

*M. WERLI MICHEL (171)*

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.***

**Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).**

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 38 468,42 € dont 38 468,42 € au titre des opérations courantes et de 0,00 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes de l'Exercice **arrêtés 31/12/2019** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°3 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020, (art 24).**

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 35 330,66 € dont 35 330,66 € au titre des opérations courantes et de 0 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes **arrêtés au 31/12/2020** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°4 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).**

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice **du 01/01/2022 au 31/12/2022** arrêté à la somme de **42 388,45 €** et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le **budget prévisionnel N+2** est mis aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+1. (Art 24).**

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 41 719,88 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le **budget prévisionnel N+1** est mis aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°6 : Annulation de la résolution n° 9 du l'AG du 2/03/2017 : changement des moquettes des parties communes. (Art 24).**

Rappel mémoire résolution n° 9 du l'AG du 2/03/2017 :

"A la demande de la société d'exploitation, décision de procéder au changement des moquettes des parties communes, (art 25).

Les moquettes des parties communes sont très usées. Le syndic a tenté un recours auprès de l'assureur dommages ouvrage qui n'a pas pris en compte ce désordre invoquant une usure du revêtement.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 6 000,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à NEANT € HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : La créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Il est précisé que :

- Un appel d'offres sera lancé.
- Délégation est donnée au conseil syndical pour sélectionner la meilleure offre.

La résolution est adoptée."

La société d'exploitation a réalisé des travaux dans la résidence, l'assemblée met aux voix l'annulation de cette résolution.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront crédités sur les comptes des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 4808 / 4808 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3321 tantièmes votant par correspondance, 1487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 470 (Total tantièmes : 10000) (337 tantièmes votant par correspondance, 133 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. WERLI MICHEL (171), M. ou Mme TESSIER Claude (133), Ind. MONNIER / LADOUÉ (68), M. ou Mme GALLEA YVES (98)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°7 : Décision de procéder à l'annulation du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25).**

Les procédures contentieuses ayant abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs, il est mis aux votes la décision de supprimer et de rembourser au syndicat les fonds précédemment appelés pour un montant de 30 000,00 €.

Ce remboursement se fera par le biais d'un crédit sur les comptes individuels des copropriétaires du syndicat. L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement par la suppression du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 30 000,00 €.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour, (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous)
- Les fonds seront crédités sur les comptes des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 5028 / 10000 tantièmes (3408 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 79 / 10000 tantièmes (79 tantièmes votant par correspondance)  
M. PARA JEAN LUC (79)

ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°8 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel (art. 24).**

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie maintenue à hauteur de 5 000 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4776 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3156 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 331 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (331 tantièmes votant par correspondance)  
M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (233), M. ou Mme GALLEA YVES (98)

ABSTENTION 171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°9 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art 25).**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant. Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 4974 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme ADNET JACQUES (559), M. ou Mme MICHEL BERNARD (515), M. GARNIER JEAN PIERRE (71), M. ou Mme BERTHELOT MICHEL (71), M. LEVEQUE PIERRE (139), M. MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme PONTON PIERRE (411), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (233), M. ou Mme HUGUIES PATRICK (434), M. MARTIN JEAN LOUIS (237), Mme APPART CITY S024 (1181), Ind. MONNIER / LADOUE (68), M. PARA JEAN LUC (79), M. JOUHANDIN MICHEL (136), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140), M. ou Mme GALLEA YVES (98), M. VIALARD Vincent (70), M. ou Mme BARBE PAUL (66)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 304 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance, 133 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. WERLI MICHEL (171), M. ou Mme TESSIER Claude (133)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°10 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. (art 25).**

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR. L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. SEMAVOINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2018 000 036 400 délivrée le 04/10/2018 par la CCI de Pau, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 15 900,00 € HT/an, en principal.

Le mandat **débutera le 01/07/2021 et sera échu en date du 30/06/2024**, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

**La personne désignée à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.**

VOTENT POUR 5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°11 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (loi MACRON), (art 25).**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S.

VOTENT POUR 4958 / 10000 tantièmes (3408 tantièmes votant par correspondance, 1550 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme ADNET JACQUES (559), M. ou Mme MICHEL BERNARD (515), M. GARNIER JEAN PIERRE (71), M. ou Mme BERTHELOT MICHEL (71), M. LEVEQUE PIERRE (139), M. MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme PONTON PIERRE (411), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (233), M. ou Mme TESSIER Claude (133), M. ou Mme HUGUIES PATRICK (434), M. MARTIN JEAN LOUIS (237), Mme APPART CITY S024 (1181), Ind. MONNIER / LADOUÉ (68), M. JOUHANDIN MICHEL (136), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140), M. ou Mme GALLEA YVES (98), M. ou Mme BARBE PAUL (66)

VOTENT CONTRE 79 / 10000 tantièmes (79 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 241 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance, 70 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. WERLI MICHEL (171), M. VIALARD Vincent (70)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4958 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3408 tantièmes votant par correspondance, 1550 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 149 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (79 tantièmes votant par correspondance, 70 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. PARA JEAN LUC (79), M. VIALARD Vincent (70)

ABSTENTION 171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°12 : Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).**

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical

- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

VOTENT POUR 5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°13 : Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (art 25-1).**

Les membres actuels du conseil syndical, (dont l'énumération nominative est indiquée ci-dessous) renouvellent leur candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/06/2024.

VOTENT POUR 5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°14 : Présentation candidature de M. MICHEL Bernard en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°15 : Présentation candidature de M. PARA Jean-Luc en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 4974 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
M. ou Mme ADNET JACQUES (559), M. ou Mme MICHEL BERNARD (515), M. GARNIER JEAN PIERRE (71), M. ou Mme BERTHELOT MICHEL (71), M. LEVEQUE PIERRE (139), M. MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme PONTON PIERRE (411), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (233), M. ou Mme HUGUIES PATRICK (434), M. MARTIN JEAN LOUIS (237), Mme APPART CITY S024 (1181), Ind. MONNIER / LADOUE (68), M. PARA JEAN LUC (79), M. JOUHANDIN MICHEL (136), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140), M. ou Mme GALLEA YVES (98), M. VIALARD Vincent (70), M. ou Mme BARBE PAUL (66)  
VOTENT CONTRE 133 / 10000 tantièmes (133 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4974 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 133 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (133 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme TESSIER Claude (133)

ABSTENTION 171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°16 : Présentation candidature de M. VIAL Pierre en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 4888 / 10000 tantièmes (3268 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme ADNET JACQUES (559), M. ou Mme MICHEL BERNARD (515), M. GARNIER JEAN PIERRE (71), M. ou Mme BERTHELOT MICHEL (71), M. LEVEQUE PIERRE (139), M. MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme PONTON PIERRE (411), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (233), M. ou Mme TESSIER Claude (133), M. ou Mme HUGUIES PATRICK (434), M. MARTIN JEAN LOUIS (237), Mme APPART CITY S024 (1181), Ind. MONNIER / LADOUÉ (68), M. JOUHANDIN MICHEL (136), M. ou Mme GALLEA YVES (98), M. VIALARD Vincent (70), M. ou Mme BARBE PAUL (66)

VOTENT CONTRE 79 / 10000 tantièmes (79 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 311 / 10000 tantièmes (311 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4888 / 4967 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3268 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	79 / 4967 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (79 tantièmes votant par correspondance)
M. PARA JEAN LUC (79)	
ABSTENTION	311 (Total tantièmes : 10000) (311 tantièmes votant par correspondance)
M. WERLI MICHEL (171), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140)	

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

### **Résolution n°17 : Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).**

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint.

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence, (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- consultation des résidents
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 5 000 € TTC par exercice comptable,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

Selon les dispositions applicables à compter du 1er Juin 2020, le syndicat peut dans le cadre de la délégation octroyée au Conseil Syndical, donner :

- Le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de l'article 24 de la Loi
- Cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes.

- Une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir, comme fixée ci-dessus.
- Cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelables si le syndicat est satisfait.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)
M. WERLI MICHEL (171)	

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°18 : Consultation du conseil syndical (Art 25)**

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 € TTC.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)
M. WERLI MICHEL (171)	

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°19 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).**

L'Assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 5107 / 10000 tantièmes (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 171 / 10000 tantièmes (171 tantièmes votant par correspondance)  
M. WERLI MICHEL (171)

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.*

**Résolution n°20 : Décision de procéder à la validation de la mission du maître d'œuvre, relativement à l'étude du ravalement de la résidence, (cf. devis en PJ) (art 24).**

*A la demande de la Sté d'Exploitation, décision à prendre de valider le principe de la mission d'un maître d'œuvre pour la mise à l'étude du ravalement de la résidence (cf. Photos en PJ).*

*L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de la mission de la mission du maître d'œuvre relativement, avec au préalable :*

- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le (Cabinet à choisir par le Conseil Syndical), pour un montant de 5 000,00 HT du marché HT retenu.
- Le conseil syndical sélectionnera le maître d'œuvre après les appels d'offres, sous réserve de la validation du principe par l'assemblée.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- Dans le cas d'approbation de cette résolution, le résultat de l'étude sera soumis à une prochaine assemblée générale.

*La résolution est mise aux voix :*

VOTENT POUR 2952 / 10000 tantièmes (2952 tantièmes votant par correspondance)  
M. ou Mme MICHEL BERNARD (515), M. ou Mme BERTHELOT MICHEL (71), M. MAZUIR DANIEL (466), M. ou Mme HUGUIES PATRICK (434), Mme APPART CITY S024 (1181), M. PARA JEAN LUC (79), M. ou Mme GUERVILLE MARC-ANDRE (140), M. ou Mme BARBE PAUL (66)  
VOTENT CONTRE 1954 / 10000 tantièmes (467 tantièmes votant par correspondance, 1487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION 372 / 10000 tantièmes (239 tantièmes votant par correspondance, 133 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
M. WERLI MICHEL (171), M. ou Mme TESSIER Claude (133), Ind. MONNIER / LADOUE (68)

*Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.*

**Résolution n°21 : Décision de procéder à la validation des honoraires syndic relativement à la " mission PO // Mise à l'étude ravalement " de la résidence, (cf. devis en PJ), (art 24).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe des honoraires de syndic, (suivi administratif, comptable et financier), relativement aux travaux, avec au préalable :

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 150,00 € HT retenu.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

**Sans Objet.**

**Résolution n°22 : Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24) :**

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er Avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du Syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

*Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.*

*Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.*

*Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :*

- **150,00 € HT** correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée
- **6,00 € HT** par copropriétaire.

*Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.*

*Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.*

*Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent, (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et/ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.*

*La résolution est mise aux voix :*

<b>VOTENT POUR</b>	5107 / 5107 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3487 tantièmes votant par correspondance, 1620 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
<b>VOTENT CONTRE</b>	NEANT
<b>ABSTENTION</b>	171 (Total tantièmes : 10000) (171 tantièmes votant par correspondance)

*M. WERLI MICHEL (171)*

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.***

**Résolution n°23 : Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).**

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf en PJ), moyennant une prime TTC de 722,00 € **(somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).**

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTENT POUR 4378 / 4971 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3204 tantièmes votant par correspondance, 1174 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 593 / 4971 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (147 tantièmes votant par correspondance, 446 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. LEVEQUE PIERRE (139), M. MARTIN JEAN LOUIS (237), Ind. MONNIER / LADOUE (68), M. PARA JEAN LUC (79), M. VIALARD Vincent (70)

ABSTENTION 307 (Total tantièmes : 10000) (307 tantièmes votant par correspondance)

M. WERLI MICHEL (171), M. JOUHANDIN MICHEL (136)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

## **Résolution n°24 : Questions diverses (pas de vote)**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine Assemblée : **1er Semestre 2022**, (sauf imprévus).
- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou proposer :
  - Remarques sur la tenue de l'immeuble :
  - Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande / information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Mrs Garnier, MARTIN et VIALARD souhaitent informer les copropriétaires sur la tenue de "l'assemblée générale connectée à distance", qui représente un moyen convivial, facile d'utilisation et pratique permettant d'éviter les déplacements aux assemblées générales. Il est demandé au syndic de poursuivre cette prestation à chaque fois que cela est possible.

Ils incitent à un meilleur taux de présence à distance, si possible.

Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent visiter la résidence sur demande.

**La séance est levée à 12H35.**

Ont signé :

**Président**  
**Mr GARNIER**

**Secrétaire**  
**Cabinet C. G. S.**



Gilles SEMAVOINE  
Le Gérant

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.