

SDC Résidence Parc de Lisieux
4 Impasse de Lisieux, Domaine de Lisieux
31300, TOULOUSE

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 24/03/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : SDC Résidence Parc de Lisieux se sont réunis en assemblée générale, à la suite de 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 :

Ordre du jour

- 1 - Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Budget prévisionnel N+1 - Art 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - 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 - Article 24 (Majorité simple)
- 8 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement des points d'ancrage pour sécurisation en toiture » de la résidence - Art. 25 - Article 25 (Majorité absolue)
- 9 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement des points d'ancrage pour sécurisation en toiture » de la résidence - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection du mur de façade côté sauna » de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25 - Article 25 (Majorité absolue)
- 11 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection du mur de façade côté sauna » de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 12 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24 (Majorité simple)
- 13 - Décision prendre de procéder à une mission d'évaluation des lots PPUC – Article 24 (Majorité simple)
- 14 - Décision à prendre de valider une mission d'assistance et d'accompagnement du syndicat des copropriétaires d'un avocat dans le cadre de l'évaluation des lots PPUC – Article 24 (Majorité simple)
- 15 - Décision à prendre d'autoriser le Conseil syndical, après obtention de l'évaluation réalisée par l'expert désigné, d'entamer des discussions en vue de formuler une offre d'achat au propriétaire des lots PPUC – Article 24 (Majorité simple)
- 16 - Décision à prendre de valider une mission d'assistance et d'accompagnement du syndicat des copropriétaires par un cabinet d'avocat dans le cadre de l'achat des lots PPUC – Article 24 (Majorité simple)
- 17 - Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	24 copropriétaires représentant 6904.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	21 copropriétaires représentant 3096.0 / 10000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : Jacques Adnet (559), Anaïs Raynaud (66), Alain Tollitte (138), Monnier / Sompayrac (70), Vincent Vialard (70), Jean Louis Martin (237), Eric Gotteland (68), Pierre Vial (277), Ods (252), Bernard Capitan (72), Jean Yves Cortes (164), Rpmg (198), Monnier / Ladoue (68), Noel Sourdille (71), Levy / Drummer (100), Capimo 121 (65), Michel Werli (171), Baptiste & Stephanie Falin Grandgirard (141), Yannick Dumont (144), Huguette Layet / Filly (97), Bernard Fleurence (68)

La séance a débuté le 24 mars 2022 à 11H12MNS53 (GMT+01:00) Paris

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

La candidature de **Mr MICHEL** à la présidence de séance est mise aux voix.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,70%	5419.0 / 5846.0	18 / 20
Contre	0,00%	0.0 / 5846.0	0 / 20
Abstention	7,30%	427.0 / 5846.0	2 / 20

Se sont exprimés : 20 / 20

Se sont abstenus : Patrick Swirc (294), Claude Tessier (133)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Tessier (133)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

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

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

La candidature de **Mr GARNIER** en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,70%	5419.0 / 5846.0	18 / 20
Contre	0,00%	0.0 / 5846.0	0 / 20
Abstention	7,30%	427.0 / 5846.0	2 / 20

Se sont exprimés : 20 / 20

Se sont abstenus : Patrick Swirc (294), Claude Tessier (133)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Tessier (133)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

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

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

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance : pas de candidat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,88%	5566.0 / 5993.0	19 / 21
Contre	0,00%	0.0 / 5993.0	0 / 21
Abstention	7,12%	427.0 / 5993.0	2 / 21

Se sont exprimés : 21 / 21

Se sont abstenus : Patrick Swirc (294), Claude Tessier (133)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Tessier (133)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24. (Majorité simple).

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

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 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 **35 177,86 €** dont 34 619,46 € au titre des opérations courantes et de 558,40 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. annexes en PJ).

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

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

Les comptes arrêtés au **31/12/2021** sont mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,82%	6477.0 / 6904.0	22 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	6,18%	427.0 / 6904.0	2 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Patrick Swirc (294), Claude Tessier (133)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Tessier (133)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

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

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 41 985,45 € 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 :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,04%	5871.0 / 6904.0	21 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	14,96%	1033.0 / 6904.0	3 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Jean Marc Tourasse (328), Pierre Ponton (411), Patrick Swirc (294)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - Budget prévisionnel N+1 - Article 24. (Majorité simple).

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 43 110,45 euros 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 :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,04%	5871.0 / 6904.0	21 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	14,96%	1033.0 / 6904.0	3 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Jean Marc Tourasse (328), Pierre Ponton (411), Patrick Swirc (294)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - 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 - Article 24. (Majorité simple).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera portée à hauteur de 7 158,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	81,45%	5623.0 / 6904.0	18 / 24
Contre	5,29%	365.0 / 6904.0	2 / 24
Abstention	13,27%	916.0 / 6904.0	4 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont opposés à la décision : Patrick Swirc (294), Michel Berthelot (71)

Se sont abstenus : Jean Marc Tourasse (328), Pierre Ponton (411), Yves Gallea (98), Jean Luc Para (79)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Luc Para (79)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement des points d'ancrage pour sécurisation en toiture » de la résidence - Article 25. (Majorité absolue).

- L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant le devis de l'entreprise ATTLA pour un montant de 5 472,49 € HT soit 6 566,99 € TTC.

- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2,5 % HT du marché HT retenu soit 136,81 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générales 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 ;

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	60,09%	6009.0 / 10000.0	20 / 24
Contre	2,94%	294.0 / 10000.0	1 / 24
Abstention	6,01%	601.0 / 10000.0	3 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont opposés à la décision : Patrick Swirc (294)

Se sont abstenus : Marc Andre Guerville (140), Jean Marc Tourasse (328), Claude Tessier (133)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Tourasse (328), Claude Tessier (133)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

9 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement des points d'ancrage pour sécurisation en toiture » de la résidence - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution Adoptée en résolution précédente est Sans Objet.

10 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réparation du mur de façade côté sauna » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue).

Il a été constaté une chute d'enduit sur le mur de façade côté sauna, (photo en pièce jointe).

A ce titre, une déclaration a été effectuée à l'assurance multirisques de la copropriété pour laquelle nous vous communiquons le refus de garantie avec la convocation.

Par conséquent, nous proposons les travaux de réparation du mur à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant le devis de l'entreprise Sud-Ouest Bâtiment pour un montant de 2 907,18 € HT soit 3 488,62 € TTC.

- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2,5 % HT du marché HT retenu soit 72,68 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre);*
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges générales 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 ;*

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

<i>Vote</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Voix</i>	<i>Nombre de votants</i>
<i>Pour</i>	<i>50,53%</i>	<i>5053.0 / 10000.0</i>	<i>18 / 24</i>
<i>Contre</i>	<i>2,94%</i>	<i>294.0 / 10000.0</i>	<i>1 / 24</i>
<i>Abstention</i>	<i>15,57%</i>	<i>1557.0 / 10000.0</i>	<i>5 / 24</i>

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont opposés à la décision : Patrick Swirc (294)

Se sont abstenus : Michel Fornasero (542), Pierre Ponton (411), Marc Andre Guerville (140), Michel Jouhandin (136), Jean Marc Tourasse (328)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Tourasse (328)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

11 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réparation du mur de façade côté sauna » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution Adoptée en résolution précédente est Sans Objet.

12 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24. (Majorité simple).

Conformément aux articles R134-11 à R134-13n (reproduits en annexe jointe à la présente convocation), les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal, (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Ce contrôle technique obligatoire a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 du CCH et que ces dispositifs sont en bon état mais également de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité. Le propriétaire doit impérativement faire appel à un contrôleur technique relevant de l'une des 4 catégories autorisées dans l'article R134-12 I CCH (ci-dessous).

Le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 134-4.

Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 134-7.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien. (Article R134-12 II et III reproduit ci-dessous).

Le contrôleur technique doit établir un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées et, s'il y a lieu, les défauts repérés. Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution (Article R134-13 reproduit ci-dessous).

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :

1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.
2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.
3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.
4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.
5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.
6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.
7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.
8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclut les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 460,00 € HT soit 552,00 € TTC.

Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	82,63%	5705.0 / 6904.0	18 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	17,37%	1199.0 / 6904.0	6 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Pierre Ponton (411), Marc Andre Guerville (140), Michel Jouhandin (136), Francois Barthes (139), Patrick Swirc (294), Jean Luc Para (79)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Décision prendre de procéder à une mission d'évaluation des lots PPUC – Article 24. (Majorité simple).

Le syndic rappelle les dispositions de l'accord du 16 décembre 2020 nommé :

« Engagement de soutien à la proposition de restructuration des créances d'Appart' City » prévoyant une promesse de vente au bénéfice du syndicat des copropriétaires de l'immeuble portant sur les parties privatives à usage commun, (« PPUC »), ou autrement dit les lots de services » qui prévoit :

« Article 2.4

La Société s'engage à céder les PPUC aux syndicats de copropriété des résidences en location concernées qui en ferait la demande, (la « Promesse de Vente des PPUC »).

La Promesse de Vente des PPUC sera exerçable à compter de la date du jugement arrêtant le plan de sauvegarde, (ou si besoin, de redressement) et pourra être exercée pendant 1 an à compter de cette date.

Le syndicat de copropriété a la faculté, soit de procéder à la Version Finale pour signature et l'acquisition de l'intégralité des PPUC de la résidence concernée en exerçant la Promesse de Vente des PPUC, soit de ne pas exercer ladite promesse. Le prix de cession de chaque PPUC concernée sera fixé à la valeur vénale et réelle, (prenant en compte la mise à disposition à titre gratuit de ladite PPUC ainsi que le paiement de la Taxe foncière par le syndicat de copropriété), laquelle sera déterminée à dire d'expert de la manière suivante :

1. Un expert sera choisi en commun par les représentants de l'ensemble des syndicats de copropriété sur la liste des experts immobiliers auprès la Cour d'Appel de Paris. Le même expert sera utilisé par tous les syndicats de copropriété désirant acquérir des PPUC. Ses frais seront pris en charge par le syndicat de copropriété concerné.

2. Au vu de la première expertise, la Société aura la faculté de demander une seconde évaluation du prix par un autre expert immobilier auprès la Cour d'appel de Paris. Ses frais seront également pris en charge par le syndicat de copropriété concerné.

3. En cas de divergence de valeurs entre les deux experts, ces derniers seront chargés de se rapprocher sur une valeur unique.

A défaut pour eux de pouvoir déterminer une valeur unique, le prix sera fixé par le juge sur saisine de la partie la plus diligente, aux frais du syndicat de copropriété concerné. Au vu du prix de cession déterminé suivant le processus décrit ci-dessus, le syndicat de copropriété aura le choix de procéder à la vente ou de se rétracter.

Il est précisé que pour les Bailleurs Non Participants, le paiement de leur quote-part de prix de cession des PPUC s'effectuera en numéraire, (et non pas compensation avec des loyers) au jour de la vente. Il est rappelé que les copropriétaires d'une résidence donnée devront approuver (i) l'exercice effectif de la Promesse de Vente des PPUC à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et (ii) le transfert, consécutif au transfert de la propriété, des charges de vétusté et de mise aux normes relatives aux PPUC à racheter, et ce, à la majorité de l'article 25 de la loi précitée. Le syndicat de copropriété acquéreur des PPUC en assumera enfin la Taxe foncière.

Les PPUC dont la propriété sera ainsi transférée seront mises à disposition de l'exploitant de la résidence concernée, à titre gratuit.

Le syndicat de copropriété devenu propriétaire des PPUC en assumera les charges de vétusté et de mise aux normes. Ledit exploitant assumera en contrepartie les charges courantes d'entretien y afférentes. »

Après en avoir pris connaissance, l'assemblée générale décide de valider le principe de la mission d'une expertise en « valeur vénale », visant à évaluer un prix de cession des parties privatives à usage commun (PPUC), propriété actuelle de la société d'exploitation :

- Cahier des charges de la mission de base proposée, (portant sur lots privatifs à usages communs) :
- inventories des lots concernés ;
- Métrages des biens immobiliers ;
- Détermination de la valeur vénale par lots ;
- rédaction du rapport d'expertise.

L'expert sera choisi en commun par les représentants de l'ensemble des syndicats de copropriété sur la liste des experts immobiliers près la Cour d'Appel de Paris.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à cet audit avec, au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € HT est retenue.
- Les honoraires administratifs comptables et financiers du syndic sont limités à **NEEANT € HT**.
- Le mode de répartition des travaux : la nature de charge commune 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.
- Activation sur ordre du conseil syndical.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la société Appart City aura la possibilité, comme le prévoit l'engagement de soutien, de pouvoir engager une 2ème expertise aux frais des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,83%	5304.0 / 6904.0	17 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	23,17%	1600.0 / 6904.0	7 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Pierre Ponton (411), Daniel Mazuir (466), Yves Gallea (98), Marc Andre Guerville (140), Francois Barthes (139), Cosimo 53199 (210), Michel Jouhandin (136)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Jouhandin (136)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

14 - Décision à prendre de valider une mission d'assistance et d'accompagnement du syndicat des copropriétaires d'un avocat dans le cadre de l'évaluation des lots PPUC – Article 24. (Majorité simple).

Après avoir pris connaissance des termes de « l'engagement de soutien », l'assemblée générale mandate le conseil syndical a pour la mission suivante :

- désigner l'Avocat dans une enveloppe budgétaire de 3 000,00 € HT,
- l'accompagner dans sa mission d'évaluation ,
- veiller sur la mission du second expert qui serait le cas échéant demandé par la société propriétaire de lots concernés pour apporter une seconde évaluation ; avec, au préalable :

- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 90,00 HT est retenu.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales.
- 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	69,79%	4818.0 / 6904.0	16 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	30,21%	2086.0 / 6904.0	8 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Pierre Ponton (411), Daniel Mazuir (466), Yves Gallea (98), Marc Andre Guerville (140), Francois Barthes (139), Patrick Swirc (294), Cosimo 53199 (210), Jean Marc Tourasse (328)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Tourasse (328)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

15 - Décision à prendre d'autoriser le Conseil syndical, après obtention de l'évaluation réalisée par l'expert désigné, d'entamer des discussions en vue de formuler une offre d'achat au propriétaire des lots PPUC – Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée générale autorise le Conseil syndical, après obtention de l'évaluation de la valeur vénale réalisée par l'expert désigné, d'entamer les discussions en vue de formuler une offre d'achat, au prix fixé par l'évaluation, au propriétaire des lots PPUC.

Au terme de ces discussions et en cas d'accord préalable avec la société propriétaire de lots concernés, le Conseil Syndical aura toute latitude pour demander la convocation d'une assemblée générale supplémentaire pour délibérer et statuer sur les suites à donner à la proposition d'achat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,54%	5284.0 / 6904.0	17 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	23,46%	1620.0 / 6904.0	7 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Pierre Ponton (411), Yves Gallea (98), Marc Andre Guerville (140), Francois Barthes (139), Patrick Swirc (294), Cosimo 53199 (210), Jean Marc Tourasse (328)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Tourasse (328)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

16 - Décision à prendre de valider une mission d'assistance et d'accompagnement du syndicat des copropriétaires par un cabinet d'avocat dans le cadre de l'achat des lots PPUC – Article 24. (Majorité simple).

Après avoir pris connaissance de ce qui précède, l'assemblée générale mandate le conseil syndical avec le cabinet d'avocat sélectionné pour la mission suivante :

- Négocier, le cas échéant, avec la société propriétaire des lots PPUC le prix définitif de rachat.
- Rédiger les projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale en vue de la vente des PPUC.
- Négocier les termes, le cas échéant, de l'avant contrat de cession des PPUC.
- Négocier les termes du contrat de cession des PPUC.
- Suivre sa bonne exécution.
- Veiller sur la mission du second expert qui serait le cas échéant nommé par la société propriétaire de lots concernés pour apporter une seconde évaluation, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00 € HT pour les honoraires d'avocat est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 90,00 HT du marché HT retenu.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales.
- 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	69,79%	4818.0 / 6904.0	16 / 24
Contre	0,00%	0.0 / 6904.0	0 / 24
Abstention	30,21%	2086.0 / 6904.0	8 / 24

Se sont exprimés : 24 / 24

Se sont abstenus : Pierre Ponton (411), Daniel Mazuir (466), Yves Gallea (98), Marc Andre Guerville (140), Francois Barthes (139), Patrick Swirc (294), Cosimo 53199 (210), Jean Marc Tourasse (328)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Marc Tourasse (328)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17 - Questions diverses - Pas de vote.

Le syndic procèdera à une mise en concurrence du contrat d'entretien de la toiture.

Cette résolution est non soumise au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 24 mars 2022 à 12H27MNS27 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Bernard Michel</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Jean Pierre Garnier</p> 
--	---	--

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."