STEA FIT
Résidences de services

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

LE MAGISTER

75 RUE EVARISTE GALOIS

06410 BIOT

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AA0-940-296

Les copropriétaires de l'immeuble **LE MAGISTER**, sis 75 RUE EVARISTE GALOIS - 06410 BIOT, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le :

Jeudi 20 Juin 2024 à 10 heures

En présentiel sur la Résidence
LE MAGISTER
ou par visioconférence ou vote par correspondance ou pouvoir

Sur convocation adressée par le syndic.

L'ordre du jour sera le suivant :

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE
Point 02 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE
Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS
Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ
Point 06 : POINT PROCEDURE JUDICIAIRE
Point 07 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023 D'UN MONTANT DE -1 113,27 €
Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU TRAITEMENT DES JOINTS DES BANDES SOLINES BATIMENT 3/4
Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU TRAITEMENT DES JOINTS DES BANDES SOLINES BATIMENT 1/2
Point 10 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A LA REFECTION DES ELEMENTS DE BOISERIES EN PEINTURE ET EN LASURE
Point 11 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/01/2024 AU 31/12/2024 D'UN MONTANT DE 152 435,00 €
Point 12 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 D'UN MONTANT DE 152 435,00 €
Point 13 : DÉSIGNATION DU SYNDIC
Point 14 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24
Point 15 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Point 16 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24
Point 17 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
Point 18 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 1/2 - Option 1 : toiture vitrée en pente chiffrée par l'expert judiciaire
Point 19 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 3/4 - Option 1 : toiture vitrée en pente chiffrée par l'expert judiciaire
Point 20 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 1/2 - Option 2 : la toiture plate opaque : meilleure esthétique
Point 21 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT3/4 Option 2 : la toiture plate opaque : meilleure esthétique

Point 22 : A LA DEMANDE DE LA SOCIETE FREE MOBILE, PROPOSITION DE LOCATION D'EMPLACEMENTS EN TOITURE DU BATIMENT SIS 75 RUE EVARISTE GALOIS, 06410 A BIOT POUR MISE EN PLACE D'UNE STATION RELAIS DE RESEAU DE TELEPHONIE MOBILE
Point 23 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)
Point 24 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO
Point 25 : POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024
Point 26 : QUESTIONS DIVERSES

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : **40** copropriétaires représentant **3485 sur 10000** tantièmes, soit :
ASSEZ Sylvain (77), BAERT * BRUNO (74), BARRAJA *(plv) SOLANGE (174), BARTHIER * (plv) FABRICE (74), BARTHES (74), BOSSERT * FREDERIC (74), BOZZI (76), INDIVISION CAZAUX-DON (74), CHALLANDE * (TLP) DOMINIQUE (74), CHARLES *(plv) PHILIPPE (148), COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74), DEMORE * (tlp) NICOLAS (74), DURAND (74), ESTHER * (plv) RE-MEA ROSE (74), FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB (74), FEHRENBACHER Sylvie (74), FERRARI GERMAIN ET PFISTER ELI (74), GAMBADE (74), GLASIAN *(plv) CHRISTOPHE (74), HILY (74), JOST *(plv) XAVIER - FLOREN (74), JOURDAN * FREDERIC (78), LAURANTI * SIRPA-LEENA (79), LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC - (74), LESTRADE B. LARRIEU V. (74), MOREAU * (plv) BRIGITTE (74), PALINARA (170), PANAIA * JEAN-MICHEL - DANI (74), PEREZ * PHILIPPE (74), PESENTI *(plv) JEAN-PIERRE (74), PETER * FRANCOIS (74), PONTHIEUX * DANIELE (74), QUET * JEAN-PHILIPPE (77), RABAROT * (plv) JEAN-PIERRE (74), RAUX * (plv) PATRICK - NADI (74), SIGNORET *(plv) BERNARD (77), THOMAS CASTEL (263), TROVATELLO - ROCHE * SANDRINE (96), VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS (98), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE (74).

Dont :

Sur place: **9** copropriétaires représentant **986 sur 10000** tantièmes, soit :
BARRAJA *(plv) SOLANGE (174), BARTHIER * (plv) FABRICE (74), INDIVISION CAZAUX-DON (74), CHALLANDE * (TLP) DOMINIQUE (74), JOURDAN * FREDERIC (78), PONTHIEUX * DANIELE (74), SIGNORET *(plv) BERNARD (77), THOMAS CASTEL (263), VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS (98)

Par visioconférence : **2** copropriétaires représentant **222 sur 10000** tantièmes, soit :
CHARLES *(plv) PHILIPPE (148), PANAIA * JEAN-MICHEL - DANI (74)

Votants par correspondance : **29** copropriétaires représentant **2277 sur 10000** tantièmes, soit :
ASSEZ Sylvain (77), BAERT * BRUNO (74), BARTHES (74), BOSSERT * FREDERIC (74), BOZZI (76), COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74), DEMORE * (tlp) NICOLAS (74), DURAND (74), ESTHER * (plv) RE-MEA ROSE (74), FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB (74), FEHRENBACHER Sylvie (74), FERRARI GERMAIN ET PFISTER ELI (74), GAMBADE (74), GLASIAN *(plv) CHRISTOPHE (74), HILY (74), JOST *(plv) XAVIER - FLOREN (74), LAURANTI * SIRPA-LEENA (79), LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC - (74), LESTRADE B. LARRIEU V. (74), MOREAU * (plv) BRIGITTE (74), PALINARA (170), PEREZ * PHILIPPE (74), PESENTI *(plv) JEAN-PIERRE (74), PETER * FRANCOIS (74), QUET * JEAN-PHILIPPE (77), RABAROT * (plv) JEAN-PIERRE (74), RAUX * (plv) PATRICK - NADI (74), TROVATELLO - ROCHE * SANDRINE (96), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE (74)

REPRESENTES : 11 copropriétaires représentant **1242 sur 10000** tantièmes, soit :
AGIUS Jean ALONSO Jeanne (96) représenté(e) par VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS, ARQUES (74) représenté(e) par VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS, CAQUANT *(plv) FREDERIC - A (148) représenté(e) par VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS, CAQUANT * FRANCIS - MARIE-C (296) représenté(e) par THOMAS CASTEL, DI SAVINO François (74) représenté(e) par BARTHIER * (plv) FABRICE, DUPEYRON (74) représenté(e) par THOMAS CASTEL, EVANS * (plv) PETER - JOELL (96) représenté(e) par CHALLANDE * (TLP) DOMINIQUE, HOURCADE Marie-Claude (74) représenté(e) par THOMAS CASTEL, JULIOT BERNARD (162) représenté(e) par BARTHIER * (plv) FABRICE, LARRIVEN *(plv) ALAIN (74) représenté(e) par BARTHIER * (plv) FABRICE, PETIAUD - TERRIER *(plv) CEDR (74) représenté(e) par VOINOT * (plv) ERIC - CHRIS.

ABSENTS : 62 copropriétaires représentant **5273 sur 10000** tantièmes, soit :
BARRE * CHRISTIAN (74), BENOIT Jean-Noël (76), BOUILLON * (plv) PHILIPPE - (74), BOUTHIBA * MICHEL - VALERIE (74), CANDELIER * JEAN-PAUL (74), CHAUFFOUR * (PLV) FRANCOIS (76), CLOTTERIOU *(plv) YAN (74), DE GRENDEL * (plv) OLIVIER (76), DEFRANCE (tlp) GILLES (74), DUCLUZEAUX * BRUNO - BLANDI (74), FANI * (plv) JEAN-JACQUES - LA (148), FRANCHI * PIERRE (74), GARCIA *(plv) FRANCOIS (74), GERAN * WILLY - JOSETTE (74), GERHARDT * AXEL (74), GIRARD Julien (74), GORCE * (plv) VINCENT (73), GOURC LAURENT (74), GUERRERO ROSS Ramon (77), GUILLON * (plv) VALERIE (74), GUILLEN * ISABELLE (74), GUILLEN * FERNAND (74), GUILLARD Francois (74), GULLIVER - CROSSLEY * (plv) ME (148), HORTAL * (plv) JEAN (74), HORTAL *(plv) JEAN - VERONI (74), IBERTI * (plv) LOIC (98), LABORDE - ANDRE * SYLVAIN - E (88), LAGRANGE * (plv) XAVIER (74), LAUSSAC * (plv) ANNICK (74), LE MINH *(plv) STEPHANE - A (73), INDIVISION LEPAGE (74), LUTZ - BAHOFF * ANNY (74), MAHE - MARTIN *(plv) DANIEL - (100), MALLET * YVES (74), MARJOLLET * (plv) GERARD (101), MARTIN *(plv) JEAN-PIERRE - (76), MARTINEU * (tlp) CYRILLE - (79), MARTIN *(plv) JEAN-PIERRE - (100), MICHEL Yves (74), SCI PACE ET FELICITA (222), PIQUARD * (plv) BRUNO - YUL (77), PLATON Jean-Jacques (74), PLOUVIEZ LEVEQUE-BOCAGE* ELISA (74), PUAHIO - VAHINE * (plv) RUDY (78), RAYBAUD *(plv) DANIEL (148), RICHARD * (plv) PHILIPPE (74), RIEU * (plv) STEPHANIE (74), RIQUIER BOUDARD (74), ROGER-SENTENAC Maud (74), RONCERO * JEAN-MICHEL (148), ROUBAUDI * (plv) REGINE (77), SAULEAU * RAPHAEL - TANYA (74), SCORDO RAVEL (148), SOUBIRAN Jean (74), THURET * CLAIRE (74), TRUONG KIMI NHA MY (73), VARANGLE - BARNIER (74), VIALE *(plv) JEAN-PIERRE FRANC (79), WLODARCZYK Mlle MARTINEZ (96), XIBERRAS GIRARD (74), ZATOURIAN Sophie (74).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Les copropriétaires LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC - (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Président de séance, M. VOINOT

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 47 votants soit 4428 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  HILY(74), PETER * FRANCOIS(74).

La résolution est adoptée (4428/4428 en voix). *(Article 24)*

Point 02 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

Les copropriétaires LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC - (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de scrutateur(trice/s) de séance, M. BARTHIER

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 47 votants soit 4428 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  HILY(74), PETER * FRANCOIS(74).

La résolution est adoptée (4428/4428 en voix). *(Article 24)*

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Les copropriétaires LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC - (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de secrétaire de séance, le syndic.

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 47 votants soit 4428 tantièmes.

- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  HILY(74), PETER * FRANCOIS(74).

La résolution est adoptée (4428/4428 en voix). *(Article 24)*

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com
Il vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :
- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :
- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Arrivée de : RIEU STEPHANIE (74), portant le nombre des présents et représentés à 52, soit 4801 tantièmes.

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité
Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 06 : POINT PROCEDURE JUDICIAIRE

Cf. rapport d'activité

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2023 D'UN MONTANT DE -1 113,27 €

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74), ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité
L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de -1 113,27 € TTC :
- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 45 822,47 €,
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de -46 935,74 €,

L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 149 028,00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 47 votants soit 4428 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  HILY(74), PETER * FRANCOIS(74).

La résolution est adoptée (4428/4428 en voix). *(Article 24)*

Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU TRAITEMENT DES JOINTS DES BANDES SOLINES BATIMENT 3/4

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 1 343,24 euros TTC.
NB : budget voté : 4 874,04 € TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 46 votants soit 4354 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 296 tantièmes.
  HILY(74), PEREZ * PHILIPPE(74), PETER * FRANCOIS(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (4354/4354 en voix). *(Article 24)*

Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU TRAITEMENT DES JOINTS DES BANDES SOLINES BATIMENT 1/2

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 1 458,20 euros TTC.
NB : budget voté : 7 820,60 € TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 45 votants soit 4280 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 5 votants soit 370 tantièmes.
  DURAND(74), HILY(74), PEREZ * PHILIPPE(74), PETER * FRANCOIS(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (4280/4280 en voix). *(Article 24)*

Point 10 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A LA REFECTION DES ELEMENTS DE BOISERIES EN PEINTURE ET EN LASURE

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74) et ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 82 290,53 euros TTC.
NB : budget voté : 82 290,52 € TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 45 votants soit 4275 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 74 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 301 tantièmes.
  HILY(74), LAURANTI * SIRPA-LEENA(79), PEREZ * PHILIPPE(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (4275/4349 en voix). *(Article 24)*

S'est opposé : 1 votant soit 74 tantièmes.
PETER * FRANCOIS(74).

Point 11 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/01/2024 AU 31/12/2024 D'UN MONTANT DE 152 435,00 €

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74), PEREZ * PHILIPPE (74), ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité
L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 152 435,00 € :
- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 56 435,00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 96 000,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 42 votants soit 4058 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 296 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  HILY(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (4058/4354 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 4 votants soit 296 tantièmes.
BARTHES(74), DEMORE * (tlp) NICOLAS(74), LARRIVEN *(plv) ALAIN(74) représenté par BARTHIER * (plv) FABRICE, PETER * FRANCOIS(74).

Point 12 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 D'UN MONTANT DE 152 435,00 €

Les copropriétaires COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI (74), PEREZ * PHILIPPE (74), ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité
L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 152 435,00 € :
- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 56 435,00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 96 000,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux

dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 42 votants soit 4058 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 222 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 222 tantièmes.
  DEMORE * (tlp) NICOLAS(74), HILY(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (4058/4280 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 3 votants soit 222 tantièmes.
BARTHES(74), LARRIVEN *(plv) ALAIN(74) représenté par BARTHIER * (plv) FABRICE, PETER * FRANCOIS(74).

Point 13 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le copropriétaire ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale désigne, en date du 20/06/2024, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représentée par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000.00 €, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 01/07/2024, pour se terminer le 30/06/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic, joint à la convocation de la présente assemblée générale, qu'elle accepte en l'état.

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

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 47 votants soit 4428 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 148 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 148 tantièmes.
  BARTHES(74), HILY(74).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4428/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. *(Article 25)*

Point 14 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Le copropriétaire ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 46 votants soit 4354 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 74 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 296 tantièmes.
  BARTHES(74), HILY(74), LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC -(74), PETER * FRANCOIS(74).

La résolution est adoptée (4354/4428 en voix). *(Article 24)*

S'est opposé : 1 votant soit 74 tantièmes.
GAMBADE(74).

Point 15 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le copropriétaire ASSEZ Sylvain (77) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de *tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple sauf approbation des comptes, détermination du budget prévisionnel, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires*.
Elle fixe à 3 000,00 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.
Si cette résolution était adoptée, une ligne comptable serait rajoutée aux budgets 2024 et 2025.
La durée de cette délégation est fixée à deux ans.
Une assurance responsabilité civile pour les membres du conseil syndical est obligatoire. Elle figure dans le contrat multirisques immeuble déjà négocié par le syndic.
Le conseil syndical établira un rapport afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 1756 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 24 votants soit 2598 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 5 votants soit 370 tantièmes.
  DEMORE * (tlp) NICOLAS(74), GAMBADE(74), HILY(74), PEREZ * PHILIPPE(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1756/10000 en voix). *(Article 25)*

Se sont opposés : 22 votants soit 1756 tantièmes.
BAERT * BRUNO(74), BARTHES(74), BOSSERT * FREDERIC(74), BOZZI(76), COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI(74), DURAND(74), ESTHER * (plv) RE-MEA ROSE(74), FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB(74), FEHRENBACHER Sylvie(74), FERRARI GERMAIN ET PFISTER ELI(74), GLASIAN *(plv) CHRISTOPHE(74), JOST *(plv) XAVIER - FLOREN(74), LAURANTI * SIRPA-LEENA(79), LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC -(74), LESTRADE B. LARRIEU V.(74), MOREAU * (plv) BRIGITTE(74), PALINARA(170), PESENTI *(plv) JEAN-PIERRE(74), QUET * JEAN-PHILIPPE(77), RABAROT * (plv) JEAN-PIERRE(74), RAUX * (plv) PATRICK - NADI(74), TROVATELLO - ROCHE * SANDRINE(96).

Point 16 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 17 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Préambule :
Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 7 621,75 €.
Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.
Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Le syndic appellera ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

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

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

Point 18 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 1/2 - Option 1 : toiture vitrée en pente chiffrée par l'expert judiciaire

Les copropriétaires MOREAU * (plv) BRIGITTE (74), ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité + visuels joints

Devis joint à la présente convocation :
- Devis réactualisé de la société AZUR VERRE pour un montant TTC de 11 638,80 €
- En attente devis OSCAR MIROITERIE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté, et après avoir délibéré, décide :
- De réaliser les travaux de mise en place du sas ascenseur sur le bâtiment 1/2, option 1 : toiture vitrée en pente,
- Pour un montant TTC de 11 638,80 €
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à utiliser les fonds reçus dans le cadre de la Procédure Judiciaire en 1ere Instance pour un montant de 9404.40€ et utiliser le fonds travaux pour un montant de 2 234.40 € suivant la clé de répartition " ascenseur 1 "
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
  - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Il est à noter que pour les fonds reçus dans la procédure en 1ère Instance sur ce désordre, une procédure en Appel est en cours.

RAPPEL DES TEXTES : - Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 1278 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 13 votants soit 2583 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 456 tantièmes.
  FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB(152), HILY(152), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(152).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1278/3861 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 8 votants soit 1278 tantièmes.
BAERT * BRUNO(152), COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI(152), FEHRENBACHER Sylvie(152), JOST *(plv) XAVIER - FLOREN(152), LAURANTI * SIRPA-LEENA(164), QUET * JEAN-PHILIPPE(159), RAUX * (plv) PATRICK - NADI(152), TROVATELLO - ROCHE * SANDRINE(195).

Point 19 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 3/4 - Option 1 : toiture vitrée en pente chiffrée par l'expert judiciaire

Les copropriétaires ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité + visuels joints

Devis joint à la présente convocation :
- Devis réactualisé de la société AZUR VERRE pour un montant TTC de 16 620,00€
- En attente OSCAR MIROITERIE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté, et après avoir délibéré, décide :
- De réaliser les travaux de mise en place du sas ascenseur sur le bâtiment 3/4, Option 1 : toiture vitrée en pente,
- Pour un montant TTC de 16 620,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- D'autoriser le syndic à utiliser les fonds reçus dans le cadre de la Procédure Judiciaire en 1ere Instance pour un montant de 13 724,40 € TTC et utiliser le fonds travaux pour un montant de 2 895.60 € suivant la clé de répartition " ascenseur 2 ".
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
  - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Il est à noter que pour les fonds reçus dans la procédure en 1ère Instance sur ce désordre, une procédure en Appel est en cours.

RAPPEL DES TEXTES : - Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 1430 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 13 votants soit 2583 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 456 tantièmes.
  FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB(152), HILY(152), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(152).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1430/4013 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 9 votants soit 1430 tantièmes.
BAERT * BRUNO(152), COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI(152), FEHRENBACHER Sylvie(152), JOST *(plv) XAVIER - FLOREN(152), LAURANTI * SIRPA-LEENA(164), MOREAU * (plv) BRIGITTE(152), QUET * JEAN-PHILIPPE(159), RAUX * (plv) PATRICK - NADI(152), TROVATELLO - ROCHE * SANDRINE(195).

Point 20 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT 1/2 - Option 2 : la toiture plate opaque : meilleure esthétique

Les copropriétaires MOREAU * (plv) BRIGITTE (74), ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité + visuels joints

Devis joint à la présente convocation :
- Devis réactualisé de la société AZUR VERRE pour un montant TTC de 16 839,60 €
- En attente devis OSCAR MIROITERIE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté, et après avoir délibéré, décide :
- De réaliser les travaux de mise en place du sas ascenseur sur le bâtiment 1/2, Option 2 : la toiture plate opaque
- Pour un montant TTC de 16 839,60 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- D'autoriser le syndic à utiliser les fonds reçus dans le cadre de la Procédure Judiciaire en 1ere Instance pour un montant de 9 404,40 € € TTC et d'utiliser le fonds travaux pour un montant de 2 234,40 € € + procéder aux appels de fonds de 5 200.80 € et suivant la clé de répartition "ascenseur 1" selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/08/2024
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
  - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Estimatif de l'ADF sur la base de 5 200.80€ pour un lot de 76/10000 : 39.53€

Il est à noter que pour les fonds reçus dans la procédure en 1ère Instance sur ce désordre, une procédure en Appel est en cours.

RAPPEL DES TEXTES : - Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :
- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3386 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 475 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 456 tantièmes.
FAMIBELLE - CHEVRY *(plv) SEB(152), HILY(152), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(152).

La résolution est adoptée (3386/3861 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 3 votants soit 475 tantièmes.
COSTE - JACQUIER * (plv) GABRI(152), LAURANTI * SIRPA-LEENA(164), QUET * JEAN-PHILIPPE(159).

Point 21 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DU SAS ASCENSEUR SUR LE BATIMENT3/4 Option 2 : la toiture plate opaque : meilleure esthétique

Les copropriétaires ASSEZ Sylvain (77) et GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité + visuels joints

Devis joint à la présente convocation :
- Devis réactualisé de la société AZUR VERRE pour un montant TTC de 22 765,20 €
- Devis en attente OSCAR MENUISERIE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté, et après avoir délibéré, décide :
- De réaliser les travaux de mise en place du sas ascenseur sur le bâtiment 1/2, Option 2 : la toiture plate opaque
- Pour un montant TTC de 22 765,20 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- D'autoriser le syndic à utiliser les fonds reçus dans le cadre de la Procédure Judiciaire en 1ere Instance pour un montant de 13 724,40 € TTC et d'utiliser le fonds travaux pour un montant de 2 895.60 € + procéder aux appels de fonds de 6 145.20 € suivant la clé de répartition "ascenseur 2 " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/08/2024
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
  - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Estimatif de l'ADF sur la base de 6 145.20 € pour un lot de 76/10000 : 46.70 €

Il est à noter que pour les fonds reçus dans la procédure en 1ère Instance sur ce désordre, une Procédure en Appel est en cours.

RAPPEL DES TEXTES :
- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 17 votants soit 3035 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 1053 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 5 votants soit 725 tantièmes.
  DEMORE * (tlp) NICOLAS(145), FERRARI GERMAIN ET PFISTER ELI(145), PEREZ * PHILIPPE(145), PESENTI *(plv) JEAN-PIERRE(145), RABAROT * (plv) JEAN-PIERRE(145).

La résolution est adoptée (3035/4088 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 6 votants soit 1053 tantièmes.
BARTHES(145), DURAND(145), ESTHER * (plv) RE-MEA ROSE(145), LEOUFFRE *(plv) JEAN-MARC -(145), PALINARA(328), PETER * FRANCOIS(145).

Point 22 : A LA DEMANDE DE LA SOCIETE FREE MOBILE, PROPOSITION DE LOCATION D'EMPLACEMENTS EN TOITURE DU BATIMENT SIS 75 RUE EVARISTE GALOIS, 06410 A BIOT POUR MISE EN PLACE D'UNE STATION RELAIS DE RESEAU DE TELEPHONIE MOBILE

Cf. convention + plans joints.
L'assemblée générale du 20/06/2024 après délibération, vote :

La mise en place par la société FREE MOBILE d'une station de réseau de téléphonie mobile composée d'équipements techniques, sur la toiture du bâtiment sis 75 rue Evariste Galois, 06410 à Biot

Décide que cette mise en place s'effectuera sur la base des conditions prévues au bail et à ses annexes jointes à la convocation.

L'assemblée prend notamment acte du fait que :

- la durée du bail est de 12 ans et que le loyer annuel est de 12 000 € Euros,
- le bail fait obligation à l'opérateur de s'assurer que le fonctionnement de ses équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- le bail stipule qu'en cas d'évolution de la réglementation et d'impossibilité pour le preneur de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des équipements techniques concernés jusqu'à leur mise en conformité.

L'assemblée mandate spécialement le syndic (ou toute autre personne habilitée lors de l'AG) pour finaliser et signer ledit bail, pour le compte du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée autorise FREE MOBILE à demander toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d'installation et d'exploitation de la station d'antennes-relais, objet de la présente résolution. Elle en rendra compte au syndic, à première demande du syndic. »

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 35 votants soit 3434 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 12 votants soit 990 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 5 votants soit 377 tantièmes.
  BOZZI(76), GAMBADE(74), HILY(74), LAURANTI * SIRPA-LEENA(79), MOREAU * (plv) BRIGITTE(74).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3434/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. *(Article 25)*

Point 23 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)

Le copropriétaire GAMBADE (74) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 38 votants soit 3663 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 9 votants soit 768 tantièmes.

- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 296 tantièmes.
BARTHES(74), HILY(74), MOREAU * (plv) BRIGITTE(74), WANIN GWENAëLLE ET JOLIBOIS CE(74).

La résolution est adoptée (3663/4431 en voix). *(Article 24)*

Se sont opposés : 9 votants soit 768 tantièmes.
ASSEZ Sylvain(77), CHALLANDE * (TLP) DOMINIQUE(74), CHARLES *(plv) PHILIPPE(148), DEMORE * (tlp) NICOLAS(74), DURAND(74), EVANS * (plv) PETER - JOELL(96) représenté par CHALLANDE * (TLP) DOMINIQUE, PANAIA * JEAN-MICHEL - DANI(74), QUET * JEAN-PHILIPPE(77), RAUX * (plv) PATRICK - NADI(74).

Les copropriétaires présents sont favorables à cette installation mais avec réserves de renégociation du loyer et modification de l'index de réévaluation du loyer.
Il est également demandé à la société FREE MOBILE des visuels supplémentaires avec vues différentes de l'installation de ces 3 antennes.
Cette convention modifiée sera à valider définitivement par le conseil syndical.
A voir de la soumettre à un conseil (avocat) pour avis.

Point 24 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO

En notre qualité de syndic, nous avons l'obligation de vous informer de la réglementation suivante : loi ALUR du 24 mars 2014.article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre. Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non-occupant, plus couramment appelée « PNO ».

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 25 : POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024

La réglementation en copropriété évolue. Dorénavant, les convocations aux assemblées générales et les procès-verbaux seront adressés par lettre recommandée électronique. Cette mesure, issue de la loi du 9 avril 2024, vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. Cependant, vous pourrez conserver l'envoi postal de ces documents. Une communication sera faite par STEA FIT afin d'indiquer la date à laquelle le cabinet procèdera à la mise en application de cette nouvelle réglementation pour la notification des prochaines assemblées générales et de la marche à suivre pour chacun des copropriétaires qui souhaiterait un envoi postal.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 26 : QUESTIONS DIVERSES

- Travaux de réparation de l'ascenseur Bat 1/2,

Le devis de la société ILEX sera validé (19 401.80€) cf. rapport de visite - sans attendre la position de l'assurance multirisques et ce, afin de bloquer le planning de l'ascensoriste, fin août, pour remise en fonction de l'équipement.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.

Il est 12:37

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, le scrutateur et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 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. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.»

Fait le 20/06/2024

Président : VOINOT ERIC

Eric VOINOT

✓ Certified by yousign

Scrutateur : BARTHIER FABRICE

Fabrice BARTHIER

✓ Certified by yousign

Secrétaire : STEA FIT LUCIANI MARIE

STEA FIT

✓ Certified by yousign

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)
*L'assemblée générale prend acte que : **STEA FIT** est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.*
Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Jérôme BOY (j.boy@stea-fit.com).

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.
Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).
Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr