



N° Mandat : 231079

N° Immeuble : 231079

Convocation émise : 24/05/2023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CENTRAL BOULEVARD

4 RUE DE LAHIRE

45000 ORLEANS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

jeudi 22 juin 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE

SERGIC ORLEANS - SALLE DE REUNION

19 BVD ALEXANDRE MARTIN

45000 ORLEANS

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24.....	5
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24.....	5
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24.....	6
4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 - - article 24	6
6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 - - article 24.....	7
7 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 - - article 24	7
8 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 - - article 24.....	7
9 - Désignation pour la gestion de 2 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25.....	8
10 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - - article 25	9
11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 - - article 24	9
12 - Fonds de travaux loi ALUR - - article 25	10
13 - Désignation des membres du conseil syndical -	11
13.1 - Candidature de Madame GEORGES (Article 25) - article 25.....	11
13.2 - Candidature de Monsieur SIMON (Article 25) - article 25.....	12
13.3 - Candidature de Monsieur LECAS (Article 25) - article 25	13
13.4 - Candidature de Monsieur CZEBOTAR (Article 25) - article 25	14
13.5 - Candidature de Monsieur DUSSEAUX (Article 25) - article 25.....	14
13.6 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)	15
13.7 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)	15
13.8 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)	15
14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - - article 25.....	15
15 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - - article 25.....	16
16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24	17
17 - Point d'information sur les lots de services (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	17
18 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	18
19 - Réalisation d'un Audit Chaufferie	18
20 - Contrat de maintenance chaufferie P2 - P3 - article 24	18
20.1 - Souscription d'un contrat de maintenance chauffage P2 / P3 - article 24.....	19
21 - Contrat de suivi d'exploitation chaufferie - article 24	20
22 - Travaux de : Sécurisation des accès aux toit-terrasses.....	20
22.1 - Décision de réaliser les travaux de Sécurisation des accès aux toit-terrasses - article 24	21
22.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) - article 24	21

22.3 - Echancier des appels de fonds (Article 24) - article 24.....	22
23 - Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses - article 24.....	22
24 - Point d'information - Déclarations Dommage-Ouvrage.....	23

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mercredi 24 mai 2023, les copropriétaires de l'immeuble CENTRAL BOULEVARD - 4 RUE DE LAHIRE, 45000 ORLEANS se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 22/06/2023 à 14 heures - Lieu : SERGIC ORLEANS - SALLE DE REUNION - 19 BVD ALEXANDRE MARTIN, 45000 ORLEANS.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6583
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	3417
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé

A - CHARGES GENERALES

Votants

33

Tantièmes

3417 / 10000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 33 copropriétaire(s) sur 103 représentant 3417 / 10000, 70 copropriétaire(s) représentant 6583 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

SA APPART CITY (524), M/ME DUSSEAU PIERRE (81), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85)

Copropriétaires représentés

MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), MME KUTIN IRENE (127), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MME SEILER DOMINIQUE (76)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

Copropriétaires absents et non représentés

MME ALAOUI SOSSEY SOUKAINA (82), M&ME AUCLERT SERGE (86), MME BACHAUD TEYSSERE (129), MR BARROIS HERVE (84), M&ME BEN ACHOUR ET EZRIHEN (157), MR BERISSET BRUNO (87), MME BERTHELOT M-THERESE (82), M&ME BIDAN J-LUC (95), MME BONNET ISABELLE (87), M&ME BORDEZ GUY (130), MME BOUILLOU BERNADETTE (75), M&ME BOURRE (93), ETS BOUYGUES IMMOBILIER (48), M&ME BRUNET REGIS (90), MME CARAT SUZANNE (87), M&ME CHASSAUD FABRICE (73), M&ME CONTE MATHIEU (76), M/ME COUDRAY SERRANO (77), MME DAUCHEZ MARIE-LINE (67), MR DE ROQUEFEUIL JOACHIM (80), MR DELROUS PATRICE (76), MR DESSE CEDRIC (76), M&ME DHAINAUT ET DESNOUVEAUX (90), MME DI GIOVANNI MARIE PIERRE (88), MR DISS P-GERARD (91), MR DRUEL BRUNO (76), MME DUCHENE NADINE (74), M&ME DUREUIL JEROME (81), M&ME ESTEVE FRANCK (153), M&ME FERREIRA JOACHIM (86), MME FONTENEAU CHRISTINE (80), MME GASNIER ISABELLE (80), M&ME GAUVAIN J BERNARD (166), MR GRAILLOT PIERRE (82), M/ME GRELY SERGE (73), MME GUENOUX M-CLAIRE (168), MME HUBERT ANNE MARIE (101), MME KEENE GARANCE (67), MME

LABRE MURIEL (107), M/ME LAGARDE PHILIPPE (76), M/ME LAMBOLEY CYRILLE (77), MME LARIVIERE FELBER ISABELLE (87), M/ME LASSERRE (83), MME LATAPIE SIDONIE (337), M/ME LE BRAS FRANCK (76), M/ME LE DREAU ALAIN (89), MR LE MOUEL VINCENT (85), M/ME LEFEVRE JACKIE (91), MR LEMOINE (82), M/ME LEON BENOIT (89), M/ME LOYER OLIVER (72), M/ME MALASSENET PATRICK (84), M/ME MARCHIZET ET CATTET (84), MR MEAUX ST MARC OLIVER (104), M/ME MENASCE ARNAUD (104), MME MOREAU EVELYNE (130), M/ME NGANG ALEXANDRE (81), M/ME PLADYS JEAN CLAUDE (91), M/ME POLART THIERRY (72), M/ME PRIM DENIS (77), MME ROBERT NELLY (81), M/ME ROUSSEAU GEOFFROY (105), M/ME ROUTIER OLIVIER (101), MME SCHLUMBERGER GENEVIEVE (66), M/ME SCHMITTBUHL ANDRE (86), MME SEDENIO CARINE (78), M/ME VIALLO J NOEL (82)

Copropriétaires entrés en cours de période

MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MME SEILER DOMINIQUE (76)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Candidature de : Madame GEORGES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame GEORGES en qualité de présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	1053/1053
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3417

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés :

MME GUENY MARIE FRANCE (152) à 14 heures 27, MR LAHILAIRE CYPRIEN (85) à 14 heures 26, MME SEILER DOMINIQUE (76) à 14 heures 26

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 3730 tantièmes.

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance

Candidatures de Monsieur SIMON et Monsieur DUSSEUX

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur SIMON et Monsieur DUSSEUX en qualité de scrutateurs

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1366/1366
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3730

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Candidature de SERGIC, représenté par Monsieur BOISSIERE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme SERGIC représenté par Monsieur BOISSIERE en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3640/3640
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	90/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le compte-rendu d'activité du conseil syndical par Madame GEORGES.

L'Assemblée Générale en prend acte.

5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021, pour un montant de **12.470,07 euros** et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	3460/3460
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	270/3730

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME UCCELLI GERARD (80)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 - - article 24

le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant	2695/2695
Abstention	11 copropriétaire(s) totalisant	1035/3730

Se sont abstenus

M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BRICHE LAURENT (80), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), MR HEY MARTIN (76), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME UCCELLI GERARD (80)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, pour un montant de **20.050,10 euros** et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	26 copropriétaire(s) totalisant	2284/2732
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	448/2732
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	998/3730

Se sont abstenus

SA APPART CITY (524), M/ME DUSSEAU PIERRE (81), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME UCCELLI GERARD (80)

Copropriétaires opposés à la décision

M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MR HEY MARTIN (76), MME KUTIN IRENE (127), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 - - article 24

le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	20 copropriétaire(s) totalisant	1697/2145
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	448/2145
Abstention	12 copropriétaire(s) totalisant	1585/3730

Se sont abstenus

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BRICHE LAURENT (80), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), MME GUENY MARIE FRANCE (152), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME UCCELLI GERARD (80)

Copropriétaires opposés à la décision

M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MR HEY MARTIN (76), MME KUTIN IRENE (127), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9 - Désignation pour la gestion de 2 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion de deux exercices comptables du syndicat de copropriété à compter du 1er juillet 2023 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 31 12 2025.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 8.333,33 Euros HT, soit **10.000,00 Euros TTC**, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	3378/10000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	352/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME

TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	3378/3378
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	352/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	26 copropriétaire(s) totalisant	2864/10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	90/10000
Abstention	9 copropriétaire(s) totalisant	776/10000

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110), M&ME CAVELIER LAURENT (76), MME CORBEL CHRISTINE (76), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAU PIERRE (81), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/07/2023 au 30/06/2024, d'un montant de **29.760,00 Euros TTC**.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions semestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque semestre civil de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, calculées sur la base des 2 quarts de ce budget prévisionnel.

Il est ici précisé que les frais liés au contrat P2 pour la maintenance préventive de la chaudière, y compris l'eau chaude sanitaire seront intégralement pris en charge par Appart'City, soit une provision de 6.800,00 €.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1366/1366
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3730

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12 - Fonds de travaux loi ALUR - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 01/07/2022 au 30/06/2023 à 5% (minimum 5 %) du montant du budget en cours, soit la somme de **1.488,00€**.

Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation semestrielle, le premier jour de chaque semestre civil de l'exercice, calculée sur la base des 2 quarts de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales (clé A)

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3530/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	200/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3530/3530
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	200/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13 - Désignation des membres du conseil syndical -

Il est fait le rappel des membres sortants :

- Madame GEORGES
- Monsieur DUSSEAUX
- Monsieur SIMON
- Monsieur LECAS
- Monsieur CZEBOTAR
- Monsieur FERREIRA

13.1 - Candidature de Madame GEORGES (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame GEORGES Olinda en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	174/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/3556
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	174/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.2 - Candidature de Monsieur SIMON (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur SIMON Jean-Michel en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	174/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR

LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/3556
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	174/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.3 - Candidature de Monsieur LECAS (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur LECAS Pascal en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	174/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAU PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	3556/3556
------	---------------------------------	-----------

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant 174/3730
Se sont abstenus
MR BERNARD FREDERIC (90), M/ME TECHER CHARLES (84)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.4 - Candidature de Monsieur CZEBOTAR (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Monsieur CZEBOTAR Jean-Noël en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))
Pour 36 copropriétaire(s) totalisant 3730/10000

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))
Pour 36 copropriétaire(s) totalisant 3730/3730

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.5 - Candidature de Monsieur DUSSEAUX (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Monsieur DUSSEAUX Pierre en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))
Pour 35 copropriétaire(s) totalisant 3640/10000
Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 90/10000

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR

BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3640/3640
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	90/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.6 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame / Monsieur _____ en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

13.7 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame / Monsieur _____ en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

13.8 - Candidature de Madame/Monsieur _____ (Article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame / Monsieur _____ en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de **1.000,00 € TTC**.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3620/10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	110/10000

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAUX PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3620/3620
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	110/3730

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1.000,00 € TTC** le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3620/10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	110/10000

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

Copropriétaires opposés à la décision

SA APPART CITY (524), MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MR BORNE

ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M/ME DUSSEAU PIERRE (81), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M&ME GEORGES CHRISTIAN (160), MME GUENY MARIE FRANCE (152), MR HEY MARTIN (76), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MME KUTIN IRENE (127), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LAHILAIRE CYPRIEN (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), MME SEILER DOMINIQUE (76), M/ME SIMON JEAN MICHEL (85), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3620/3620
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	110/3730

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n'est plus nécessaire pour les services d'ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	3620/3620
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	110/3730

Se sont abstenus

MME BONNET MARIE CLAUDE (110)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17 - Point d'information sur les lots de services (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Les lots de services n° 108 à 116 sont, selon les termes du règlement de copropriété, mis à la disposition de l'exploitant et doivent lui être rétrocédés (article 17).

Après de nombreuses relances, une mise en demeure adressée en juillet 2022 et une assignation en référé délivrée le 27 septembre 2022, la société Bouygues Immobilier a fini par rétrocéder à Appart'City les lots 108 à 112 et 114 à 116.

Seul le lot 113 n'a pas été rétrocédé, il reste donc la propriété de Bouygues Immobilier.

Ce lot fait l'objet aujourd'hui d'une non-conformité au règlement de copropriété puisque l'un des deux locaux constituant le lot 113 n'est accessible que par le lot n°4 qui est un lot privatif, détournant en conséquence sa nature (son usage).

Ce dernier point n'ayant jamais fait l'objet d'une ratification par l'assemblée générale, nous nous retrouvons dans une situation de blocage qui doit être solutionnée.

Le dossier est remis entre les mains de Maître LEROY, avocat, pour représenter le syndicat des copropriétaires au mieux de ses intérêts.

Il est demandé une stricte remise dans son état initial le lot numéro 113 pour une bonne exploitation de votre ensemble immobilier.

Lors de l'audience du 10 mars 2023, il a été ordonné un renvoi au 5 mai 2023. Un nouveau renvoi a été ordonné pour le 2 juin prochain.

Une tentative de résolution amiable pourrait être proposée au syndicat des copropriétaires - Aucune transaction amiable n'a pu être trouvée, les résultats de l'audience du 2 juin sont attendus à compter du 23 juin 2023.

Selon les avancées de ce dossier, de nouveaux éléments seront communiqués lors de la prochaine assemblée générale.

18 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer doivent en faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

19 - Réalisation d'un Audit Chaufferie

Avec le concours de votre conseil syndical, nous avons pris l'initiative de faire réaliser un audit de la chaufferie afin d'avoir un état des lieux précis de l'état de l'installation et de son bon entretien.

Nous avons, à cet effet, missionné le bureau d'études ACCEO

Cet audit nous permettait également de se prémunir de toute dégradation pouvant être déclarer à l'assureur dommage-ouvrage.

Vous pourrez retrouver cet audit sur votre espace client Eséis-syndic.

Dans le cadre de ce diagnostic, le bureau d'étude nous a proposé son assistance à la renégociation du contrat de chauffage avec la rédaction d'un cahier des charges, la consultation de plusieurs entreprises et l'analyse des offres avec rapport et avis motivé.

Le coût de la prestation a été facturée 2.784,00 € TTC au Syndicat.

20 - Contrat de maintenance chaufferie P2 - P3 - article 24

Le contrat de maintenance souscrit en son temps auprès de la société ANVOLIA arrivait à échéance au 30 juin 2022.

Nous avons demandé à APPART CITY, porteur du contrat, de lancer une consultation pour mettre en concurrence ledit contrat avec mise en place d'une maintenance adaptée tenant compte de l'état constaté (cf. audit).

Aucun retour ne nous ayant été fait, il a été pris la décision par le Conseil Syndical et le syndic de confier cette mission au bureau d'étude ACCEO dans le cadre de sa mission d'audit de la chaufferie. Les conditions générales du contrat ont été rédigées par le bureau d'étude ACCEO préservant ainsi les intérêts du Syndicat des Copropriétaires.

Après rédaction du cahier des charges, les entreprises suivantes ont été consultées :

- ANVOLIA
- GALLIER
- DALKIA
- BRUNET
- ENGIE

Seule la société DALKIA a bien voulu répondre à cet appel d'offres.

Il est rappelé que la part P2 du contrat est supportée par l'exploitant

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	1532/1532
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	80/3730
Défaillant	24 copropriétaire(s) totalisant	2118/3730

Se sont abstenus

MR POPINEAU XAVIER (80)

M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.1 - Souscription d'un contrat de maintenance chauffage P2 / P3 - article 24

Les coûts d'entretien se décomposent de la façon suivante :

- redevance P2 (maintenance préventive et conduite du chauffage) : 6.799,52 € TTC - supporté par Apprt'City
- redevance P3 (garantie des pièces) : 3.555,00 € TTC

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède ratifie la décision prise de concert Conseil Syndical / Syndic de souscrire un contrat de maintenance auprès de la société DALKIA.

En effet Appart'City n'ayant répondu quant à la signature dudit contrat, il n'était pas concevable de laisser une telle installation sans contrat de maintenance.

Reste à convenir avec l'exploitant des modalités de prise en charge financière dudit contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	3450/3450
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	280/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR POPINEAU XAVIER (80)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.
--

21 - Contrat de suivi d'exploitation chaufferie - article 24

En complément de la résolution précédente et dans le but de garantir et préserver les intérêts du Syndicat des Copropriétaires, un contrat de suivi d'exploitation de chauffage a été souscrit auprès du bureau d'étude ACCEO.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, ratifie la décision prise de concert Conseil Syndical / Syndic de souscrire un contrat de suivi auprès du bureau d'étude ACCEO dans le cadre d'une redevance annuelle de **4.080,00 € TTC**.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	3192/3352
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	160/3352
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	378/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MME CORBEL CHRISTINE (76), M&ME DALLIER THIERRY (102)

Copropriétaires opposés à la décision

MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME UCCELLI GERARD (80)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.
--

22 - Travaux de : Sécurisation des accès aux toit-terrasses

Rappel des faits : un contrat d'entretien des toit-terrasses avait été souscrit auprès de la société BARCO ETANCHEITE avec la mise en place de point d'ancrage sur la première année d'exécution dudit contrat.

En 2020, la société BARCO nous fait savoir qu'ils ne peuvent plus assurer leur contrat de maintenance suite à un rappel à l'ordre reçu de l'Inspection du Travail qui a alerté l'entreprise quant aux risques auxquels étaient exposés les intervenants.

Afin de prévenir de tout risque supplémentaire, nous avons fait intervenir la société TOTEM Solution, spécialisée dans le domaine de la sécurité collective et individuelle.

Après une visite sur site, il a été relevé la non-conformité des points d'ancrages installés sur les différents toit-terrasses.

Il convient donc de les remplacer par une solution adaptée telle que cela est proposé dans l'offre jointe :

- Terrasse casquette réception : dépose des points d'ancrage non conformes et fixation de points d'ancrage selon les normes avec test d'arrachement.
- Terrasse niveau 1 : dépose des points d'ancrage non conformes et fixation d'une ligne de vie 3 personnes sur le mur en L d'une longueur de 20m.

- Terrasse dernier étage : dépose des points d'ancrage non conformes et mise en place d'une ligne de vie sur 12m sur la toiture en zinc et fixation d'un point d'ancrage de chaque côté
Coût total de l'installation 4.776,00 € TTC.

NB : Il est ici rappelé que le code du travail préconise des protections collectives aux protections individuelles. Toutefois, s'agissant seulement d'une préconisation, nous avons souhaité rester sur une offre nettement plus accessible d'un point de vue économique. En effet et pour mémoire, la société BARCO avait chiffré la mise en place de garde-corps dans le cadre d'une dépense s'élevant à la somme de 11.726,00 € TTC (valeur 2019).

22.1 - Décision de réaliser les travaux de Sécurisation des accès aux toit-terrasses - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants pour un montant de **4.776,00 € T.T.C. (soit 3.980,00€ HT avec TVA à 20%)**

Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic Amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux. Il est précisé que si le DAAT n'a pas encore été réalisé et qu'il révélait la présence d'amiante, cela affecterait probablement ce budget.

Nous nous rapprocherons de Bouygues Immobilier afin de récupérer les audits amiante qui auraient dû être fait au moment construction/réhabilitation de l'immeuble.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	3446/3446
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	284/3730

Se sont abstenus

MR BERNARD FREDERIC (90), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), M&ME FOSSATI ROBERT (84)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

22.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 22 s'établiront à 4% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 250 euros HT, soit 300 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Le montant des honoraires sera de 250,00 € TTC / 208,33 € HT

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1366/1366
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3730

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22.3 - Echancier des appels de fonds (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à **5.026,00 € TTC**.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante : Charges Communes Générales (clé A).

Le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes : 1 appel (Nb d'appel de fonds, fonds travaux ALUR, prêt etc..)

Les appels de provisions hors budget destinés à financer ces travaux seront réalisés aux dates d'exigibilité suivante :

100 % le 01/10/2023.

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1366/1366
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3730

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'entretien des toitures terrasses selon la proposition de la société SOPRASSISTANCE, sous réserve de la réalisation d'un contrôle des points d'ancrage installés par la société BARCO. Il est précisé que ce contrôle sera effectué par un bureau de contrôle neutre.

Le contrat de SOPRASSISTANCE prévoit un passage annuel sur l'ensemble des terrasses de la résidence dans le cadre d'un coût annuel de **1.377,00 € TTC**.

Le plan de prévention écrit, devra nous être fourni par l'entreprise à la signature du contrat.

Le Syndicat des Copropriétaires ne peut pas s'affranchir de la souscription d'un tel contrat. Toutefois, il conviendra à Appart'City de se positionner quant à sa prise en charge comme cela était le cas pour le contrat précédent.

Le contrat prendra effet dès la réception des travaux de sécurisation des terrasse. Le coût annuel de la redevance sera intégralement supporté par l'exploitant.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	1366/1366
Défaillant	27 copropriétaire(s) totalisant	2364/3730

MR BERNARD FREDERIC (90), M&ME BERTRAND LUCAS (152), MME BONNET MARIE CLAUDE (110), MR BORNE ANTOINE (67), MR BRICHE LAURENT (80), M&ME BRICHE OLIVIER (82), MME BRUNERIE HELENE (126), M&ME CAVELIER LAURENT (76), M&ME CLEMENT J-MARC (91), M&ME CONVARD ALAIN (84), MME CORBEL CHRISTINE (76), MR CZEBOTAR JEAN NOEL (77), M&ME DALLIER THIERRY (102), M&ME DELHOMME J-PAUL (67), M/ME DURNERIN HERVE (66), M&ME FOSSATI ROBERT (84), M&ME GABORIT J-CLAUDE (84), M/ME KAMOUCHE ALI (76), M/ME KRASINSKI CYRILLE (85), M/ME LACZKA RICHARD ET SUSAN (76), MR LECAS PASCAL (125), M/ME MALIGNON CHRISTIAN (80), M/ME MOULINARD ET DAUBRY (84), MR POPINEAU XAVIER (80), M/ME TECHER CHARLES (84), M/ME UCCELLI GERARD (80), MME VANTUSSO PASCALE (80)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

24 - Point d'information - Déclarations Dommage-Ouvrage

Dans la continuité de l'audit décennal réalisé par Magellan Immobilier en 2019, nous avons procédé à la déclaration des différents désordres à l'assureur dommage-ouvrage.

Les désordres déclarés étaient les suivants :

-Défaut de stabilité lié à une mauvaise pose des dalles de la terrasse des appartements 3 et 4 au RDC. Risque de blessure.

-Jour important en partie basse de l'ouvrant de fenêtre appart 10

-Humidité au plafond de la salle de bain de l'appart 106

-Fuite importante au plafond de la salle de bains de l'appartement 409

-Trace de moisissures et condensation dans le logement 503

-Local tondeuse, (derrière locaux ordures ménagères) régulièrement inondé

-Appartements avec fissures importantes de carrelage :

RDC : 3/5/9/10/14

1er étage : 101/106/115/118/119/120/121/122/123

2e étage : 202/207/210/211/212/213/214/215/216

3e étage : 301/302/305/306/308/309/310/312/313/314/315

4e étage : 402/405/406/408/409/410/411/412/413/414

5e étage : 503/504/505/506/507/508/509/510/513/514/515

-Parties communes avec fissures importantes de carrelage

Salle petit-déjeuner & réception

-Concernant les entrées d'air :

T1 : 3 (portes cuisine & couloir) ; 113 ; 210 ; 211 ; 305 ; 306 ; 405 ; 406.

T2 fenêtre cuisine : 206 ; 301 ; 401 ; 501

Les rapports d'expertise avec la position de l'assureur dommage-ouvrage sont consultables sur l'espace client.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 heures 20

Article - 42 - 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 mentionnés 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.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES
