

**Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 31/05/2023 à 14h00
pour la copropriété LE VILLAGE VERT DE ROUSSET
située au 318 Ave Francis Perrin 13790 ROUSSET**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic SIGA Marseille par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle GARDEN CITY ROUSSET au 318 Avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election des scrutateurs - Majorité simple (art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Approbation des comptes du 01.01.2022 au 31.12.2022 - Majorité simple (art. 24)
5. Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel - Majorité simple (art. 24)
6. Budget prévisionnel prochain exercice N+2 - Majorité simple (art. 24)
7. Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité - Majorité simple (art. 24)
8. Fonds de travaux Article 14-2-1 - Majorité absolue (art. 25)
9. Clause d'aggravation des charges - Majorité absolue (art. 25)
10. CONSEIL SYNDICAL / Rappel des Membres - Sans majorité
11. CONSEIL SYNDICAL / Appel à candidature des Membres du Conseil Syndical - Majorité absolue (art. 25)
12. Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995) - Majorité simple (art. 24)
13. Dématérialisation des notifications et mises en demeure par lettre recommandée électronique - Majorité simple (art. 24)
14. ASSURANCE / Information sur l'obligation d'une souscription assurance Propriétaire Non Occupant - Majorité simple (art. 24)
15. LOI CLIMAT RESILIENCE / Information concernant l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux - Majorité simple (art. 24)
16. Point sur les procédures judiciaires - Sans majorité
17. MARQUAGE SOL / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux de reprise du marquage au sol des emplacements de stationnement (résolution de principe) - Majorité simple (art. 24)
 - 17.1. MARQUAGE AU SOL / Décision à prendre concernant le choix du fournisseur - Majorité simple (art. 24)
 - 17.2. MARQUAGE AU SOL / Mandat au conseil syndical - Majorité simple (art. 24)
 - 17.3. MARQUAGE AU SOL / Modalité de financement et échéancier des appels - Majorité simple (art. 24)

PM HD

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents ou représentés : Mme ou M. AURET Benoit (58), Mme ou M. BASCOU Serge (197), M. BLANC Christian (88), INDIVISION BONFILS (65), Mme ou M. BRU Bernard (183), Mme ou M. CAILLIEREZ Herve (135), M. COURTY Pierre (92), Mme ou M. DAIDIE Alain (240), Mme ou M. DAMER ELCHAMI Adnan (174), Mme ou M. DERET Hervé (248), SCI DIKRAN (58), Mme ou M. DUBREUCCQ (241), M DUCLOS (35), Mme ou M. DUVIVIER Christophe (66), SOCIETE EMG INVEST (107), FIAT (45), Mme ou M. FONTAINE Serge 1 Martine (91), Mme GALLOY Muriel (226), SARL GARDEN CITY ROUSSET (42), SOCIETE IMMOPLUS (188), Mme JOUËT-PASTRE Natalie (106), Mme ou M. LARGE Michel (231), SARL LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMAT (211), Mme ou M. LOPEZ Christian (105), M MATHIEU Jean Jacques (42), M. MOREL Pierre (163), Mme NICOLLE Agnès (65), Mme ou M. RESCH Jean Paul (251), Mme ou M. SCHWECKLER Paul & Marie (55) [rep. Mme ou M. LOPEZ Christian], Mme ZAROUYAN PASCALE (76) [rep. SARL LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMAT]

Copropriétaires ayant voté par correspondance : SOCIETE AMDG LOCATION MEUBLEE (364), Mme ou M. AMIELH Georges (116), M. APERT Jean Frederic (46), DESC INVEST (107), SARL DPB (77), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. MALMIERES Philippe Auréli (54), Mme MICHEL Sylvia (58), Mme ou M. SPINLER Daniel (175), TRZCIONKOWSKI (108)

Copropriétaires absents et non représentés : SOCIETE AIO RESIDENCES (131), Mme ou M. ARNAUD Pascal & Annie (69), M. ATTAR Emmanuel (87), M. BANCEL Patrice (58), Mme ou M. BOKAN Jean Francois (57), Mme ou M. BUTTIN Christian Marie (200), CAISSE DE CREDIT MUTUEL (183), SA CAPIMO 121 (77), SOCIETE CHAMARTHUR (107), M. COURTY Benjamin (197), M. DANVIN Didier (250), M. DAREOUX Romain (33), Mme ou M. DE MANNOURY DE CROISILLES Olivier (68), M. DE MOYA David Gérald (58), M. DELTEIL Jean-François (58), M. DINE Arnaud (91), M. DRUON-BRASSELET Xavier (34), DUGENETAY (92), Mme ou M. GANTIN Jérôme (198), M. GRANIER Jean-François (86), M. GRANIER Jp Ou Guillaume (92), Mme ou M. GUEDON Philippe (65), Mme ou M. GUITTET François (91), Mme JACQUET Perrine (58), M. et Mme JOUHET & RAMBERT (108), Mme LE HONG Sylvie (152), Mme ou M. LOEGEL Jean-Marc (92), M. LORMANT Philippe (216), Mme ou M. MICHEL Claude & Régine (107), Mme ou M. MICHELET Pierre (48), Mme ou M. MORLON François & Aline (107), Mme MOURON Bastienne (108), Mme MOURTÁZALIEVA Lidia Arbievna (91), M. NAQUET Philippe (58), ODS (192), SOCIETE ODS 2 (526), SCI PIERRARD IMMOBILIER (107), Mme RACINE Marie-Laure (108), Mme ou M. RUET Franck & Beatriz (66), Mme ou M. SCHATZKINE Pierre (58), M. SEGUIN Nicolas (107), Mme ou M. TOURASSE Jean Marc (57), Mme ou M. VALANTIN Eric (66), Mme VENYS Nathalie (33), M. YAKHYAEV Imranabouevitch (65)

Soit 45 / 85 copropriétaires, représentant 4912 / 9959 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 40 copropriétaires sur 85 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5047 / 9959 tantièmes.

PM HD

1 Election du Président de séance

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance Monsieur DERET

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance Monsieur MOREL

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

« Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. »

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet SIGA **Marseille** représenté par Madame Sophie TOURNOUD.

Art. 15 du décret du 17 mars 1967 :

« Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. »

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Il est procédé à un vote

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

PM HD

4 Approbation des comptes du 01.01.2022 au 31.12.2022

VOTE

Ordre du jour : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

PM HD

Ad. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé , »

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité **requise de l'article 24**

5 Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel

VOTE

Objet : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 223 990.00 'g a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

En concertation avec le Conseil Syndical et afin de faire face aux dépenses courantes de la Copropriété et paiement des factures contractuelles ;

Considérant le montant des dépenses réalisées pour l'année 2022, suivant la résolution 4, et le budget prévisionnel 2023 précédemment voté en assemblée générale

L'assemblée générale approuve le réajustement à la hausse du budget prévisionnel 2023.

Après débat, l'assemblée générale fixe le réajustement en majoration du budget prévisionnel pour l'année 2023 à la somme de 27 710€

Ce montant sera appelé sur les appels de fonds du 3ème et 4ème trimestre 2023.

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité **requise de l'article 24**

PM HD

6 Budget prévisionnel prochain exercice N42

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

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

Majorité simple (art. 24)

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 arrêté à la somme de 299 730 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2024).

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

« I. - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

II. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

Ad. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

« II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, »

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

« Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation. »

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp	CONTRE	0 / 40 cp	ABST.	0 cp
	5047 / 5047 ta		0 / 5047 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale des copropriétaires informée par le syndic des prescriptions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'article 77-1 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et modifié par l'article 55 de la loi du 24 mars 2014, donne acte au syndic que son activité bénéficie d'une garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex - et décide d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Le compte bancaire est ouvert auprès de la Banque Palatine.

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp	CONTRE	0 / 40 cp	ABST.	0 cp
	5047 / 5047 ta		0 / 5047 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

PM HD

Clé : CHARGES GENERALES

Majorité absolue (art. 25)

Le syndic informe l'assemblée générale de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncé à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, dont les sommes seront déposées sur un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat ouvert dans le même établissement bancaire que celui du compte courant du syndicat. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Ces sommes seront destinées à financer la réalisation de travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux, de travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et du diagnostic technique global prévu à l'Art. L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, informée de l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux, décide de fixer le taux de 5 % du budget prévisionnel prévu par la loi voté lors de l'assemblée générale du 31 mai 2023.

Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Textes de référence

Ad. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965

« I. Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

1 L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.»

Ad. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait) « Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le

PM HD

syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. »

Il est procédé à un 1er vote

POUR	35 / 86 cp 4637 / 9959 ta	CONTRE	4 / 86 cp 235 / 9959 ta	ABST.	1 / 86 cp 175 / 9959 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : DESC INVEST (107), TRZCIONKOWSKI Gilles (108), SOCIETE AMDG LOCATION MEUBLEE (364), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. AMIELH Georges (116), Mme ou M. AURET Benoit (58), Mme ou M. BASCOU Serge & Laurent (197), M. BLANC Christian (88), INDIVISION BONFILS (65), Mme ou M. BRU Bernard (183), Mme ou M. CAILLIEREZ Herve (135), M. COURTY Pierre (92), Mme ou M. DAIDIE Alain (240), Mme ou M. DAMER ELCHAMI Adnan (174), Mme ou M. DERET Hervé (248), SCI DIKRAN (58), Mme ou M. DUBREUCQ / VAN DORPE Olivier (241), M. DUCLOS Thierry (35), Mme ou M. DUVIVIER Christophe (66), SOCIETE EMG INVEST (107), FIAT Guy (45), Mme ou M. FONTAINE Serge & Martine (91), Mme GALLOY Muriel (226), SARL GARDEN CITY ROUSSET (42), SOCIETE IMMOPLUS (188), Mme JOUËT-PÂSTRE Natalie (106), Mme ou M. LARGE Michel (231), SARL LOGICIEL ORG® & SYST. INFORMAT (211), Mme ou M. LOPEZ Christian (105), M. MATHIEU Jean Jacques (42), M. MOREL Pierre (163), Mme NICOLLE Agnes (65), Mme ou M. RESCH Jean Paul (251), Mme ou M. SCHWECKLER Paul & Marie (55), Mme ZAROUYAN PASCALE (76)

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	35 / 39 cp 4637 / 4872 ta	CONTRE	4 / 39 cp 235 / 4872 ta	ABST.	1 cp 175 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre SARL DPB (77), M. APERT Jean Frederic (46), Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), Mme MICHEL Sylvia (58)

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINNLER Daniel (175)

9 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Cié : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (art. 25)

'assemblée générale de la copropriété, décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants- cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée à la date fixée par l'assemblée générale, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

L'assemblée décide de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel*
- la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers*
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.*

Les présents votes pour équivalent à la mise en demeure pour l'application de la présente résolution.

La notification de la présente décision dans les termes de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965, valant pour les opposants absents ou défaillants, bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

PM HD

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 86 cp 5047 / 9959 ta	CONTRE	0 / 86 cp 0 / 9959 ta	ABST.	0 / 86 cp 0 / 9959 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

10 CONSEIL SYNDICAL / Rappel des Membres

NON
VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

Le Conseil Syndical est composé comme suit :

- Monsieur AUBERT/ LOGICIEL ORG° & SYST. INFORMT.
- Monsieur DERET
- Monsieur LOPEZ
- Monsieur MOREL

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que Monsieur ANUS Jocelyn a démissionné du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale en prend acte et remercie Monsieur ANUS Jocelyn pour son travail.

11 CONSEIL SYNDICAL / Appel à candidature des Membres du Conseil Syndical

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (art. 25)

L'assemblée générale fait un appel à candidature des Membres du Conseil Syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2025 Mme RESCH

Textes de référence

Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. »

Article 25 du décret du 17 mars 1967

« Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. »

PM HD

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 86 cp 5047 / 9959 ta	CONTRE	0 / 86 cp 0 / 9959 ta	ABST.	0 / 86 cp 0 / 9959 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

12 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)

..<>E

Cié : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale autorise la Police Nationale, la Police Municipale et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13 Dématérialisation des notifications et mises en demeure par lettre recommandée électronique

VOTE

Cié : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le syndic informe l'Assemblée Générale que depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est possible pour les syndicats d'effectuer, par voie électronique, les notifications et les mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Aux termes de l'article 64-2 du décret n° 67- 223 du 17 mars 1967, cette voie électronique peut emprunter deux formes : la lettre recommandée électronique ou un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de service de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications.

En outre, l'article 64-1 de ce même décret prévoit que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents qui doivent être joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires peut valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires.

Par ailleurs, s'agissant des avis d'appels de charges, l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 précise par principe qu'ils sont adressés par lettre simple et admet la possibilité d'un envoi par message électronique à l'adresse déclarée par le copropriétaire à cet effet.

Le recours aux échanges par voie électronique est soumis à un préalable obligatoire : l'accord exprès du copropriétaire comme le prévoient les articles 64-3 et 35-2 du décret précité.

Aux termes de l'article 64-3-1 du décret de 1967, cet accord exprès doit préciser s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux.

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 4872 / 4872 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 4872 ta	ABST.	1 cp 175 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. SPINLER Daniel (175)

14 ASSURANCE / Information sur l'obligation d'une souscription assurance Propriétaire Non Occupant

NON VOTE

Cié : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le Syndic rappelle que l'article 9-1 de la loi du 10/07/1965 impose, tant au propriétaire occupant que non occupant, de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre en cette qualité.

Le propriétaire occupant devra être assuré pour garantir sa responsabilité envers les voisins, les tiers et la copropriété.

Le propriétaire non occupant doit souscrire une assurance car sa responsabilité en tant que bailleur peut être recherchée. L'assurance contre les risques de responsabilité civile lui permettra d'être couvert contre les risques subis par ses locataires du fait du bâtiment loué, ou du fait des agissements d'un autre colocataire causant des troubles de jouissance. Elle devra également s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité est susceptible d'être recherchée envers les voisins, les tiers et la copropriété.

PM HD

15 **LOI CLIMAT RESILIENCE / Information concernant l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux**

NON
VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le Syndic informe l'Assemblée Générale de :

L'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) concerne les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la loi du 10 juillet 1965 à l'issue d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction.

Toutefois, si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat serait dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic (10 ans)

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) repose à la fois sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et, sur le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Il peut également se fonder sur les conclusions du DTG en cours de validité, s'il en existe un.

Il doit être établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du DTG et sera actualisé tous les 10 ans.

Le PPPT compte :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie,
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

La liste des travaux nécessaires et la proposition d'échéancier devront être signalés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux car il ne s'agira plus d'un projet.

Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

L'obligation de mise en place d'un plan pluriannuel de travaux s'imposera de manière progressive aux copropriétés, indifféremment du fait que les lots qui les composent soient des logements, des locaux professionnels ou commerciaux.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2023, seules les copropriétés de plus de 200 lots seront concernées.

Viendront ensuite au 1er janvier 2024 les copropriétés composées de 51 à 200 lots,

Puis au 1er janvier 2025, celles de moins de 50 lots.

Les travaux préconisés dans le Plan Pluriannuel de Travaux pourront être financés par le fonds travaux Article 14-2.

Le montant du fonds de travaux sera encadré par une double limite : comme aujourd'hui, il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, mais il ne pourra non plus être inférieur à 2,5 % du montant estimatif des travaux prévus.

Il devra donc être cotisé au fonds travaux le montant le plus important de 2.

16 **Point sur les procédures judiciaires**

NON
VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

L'assemblée générale, après avoir entendu le compte rendu des procédures judiciaires.

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

17 **MARQUAGE SOL / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux de reprise du marquage au sol des emplacements de stationnement (résolution de principe)**

F

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, suivant le descriptif joint à la convocation, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux de reprise du marquage au sol des emplacements de stationnement avec numérotation des appartements et des parkings

PM HD

Il est procédé à un vote

POUR	40 / 40 cp 5047 / 5047 ta	CONTRE	0 / 40 cp 0 / 5047 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

17.1 MARQUAGE AU SOL / Décision à prendre concernant le choix du fournisseur

ELEC

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : AG BAT, AMENAGEMENTS ET SERVICES, CODEVIA RESEAU TP

Après débat, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation décide d'effectuer les travaux suivants : reprise du marquage au sol des emplacements de stationnement avec numérotation des appartements et des parkings par l'entreprise et fixe le budget correspondant à€ TTC

Il est procédé à un vote pour AG BAT

POUR	9 / 39 cp 1105 / 4989 ta	CONTRE	30 / 39 cp 3884 / 4989 ta	ABST.	1 cp 58 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	---------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : TRZCIONKOWSKI Gilles (108), Mme ou M. SPINLER Daniel (175), Mme ou M. AMIELH Georges (116), SOCIETE AMDG LOCATION MEUBLEE (364), DESC INVEST (107), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), M. APERT Jean Frederic (46), SARL DPB (77)

Se sont abstenus : Mme MICHEL Sylvia (58)

Il est procédé à un vote pour AMENAGEMENTS ET SERVICES

POUR	5 / 37 cp 472 / 4827 ta	CONTRE	32 / 37 cp 4355 / 4827 ta	ABST.	3 cp 220 ta
------	----------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. APERT Jean Frederic (46), M. FARGES Michel (58), Mme ou M. SPINLER Daniel (175), SARL DPB (77), Mme ou M. AMIELH Georges (116)

Se sont abstenus : TRZCIONKOWSKI Gilles (108), Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), Mme MICHEL Sylvia (58)

Il est procédé à un vote pour CODEVIA RESEAU TP

POUR	5 / 36 cp 472 / 4720 ta	CONTRE	31 / 36 cp 4248 / 4720 ta	ABST.	4 cp 327 ta
------	----------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. FARGES Michel (58), M. APERT Jean Frederic SARL DPB (77), Mme ou M. SPINLER Daniel (175), Mme ou M. AMIELH Georges (116)

Se sont abstenus Mme ou M. MAUVIERES Philippe Auréli (54), DESC INVEST (107), Mme MICHEL Sylvia (58), TRZCIONKOWSKI Gilles (108)

17.2 MARQUAGE AU SOL / Mandat au conseil syndical

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'Assemblée Générale décide de :

- donner mandat au Conseil Syndical pour choisir l'Entreprise qui réalisera les travaux,
- fixer le budget correspondant à 12 560,36 € TTC,
- autoriser le syndic à passer commande en conséquence.

PM HD

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 4989 / 4989 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 4989 ta	ABST.	1 cp 58 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme MICHEL Sylvia (58)

17.3 MARQUAGE AU SOL / Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

De : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

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

Echéancier des appels de fonds : Financement par le fonds ALUR Article 14-2 au 31.12.2024

Appelé en clé de répartition : charges générales

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 4989 / 4989 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 4989 ta	ABST.	1 cp 58 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme MICHEL Sylvia (58)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 16:13.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle GARDEN CITY ROUSSET au 318 Avenue Francis Perrin 13790 ROUSSET, le 31/05/2023 à 16:00.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

M DERET

M MOREL



Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30

PM HD