

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE DU 21 mars 2024**

**Syndicat des Copropriétaires**  
**ALL SUITES APPART PAU**

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 19/AG26943

PAU, le 21 mars 2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 21/03/2024**  
**ALL SUITES APPART PAU**  
ZAC DU PARKWAY 64000 PAU

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le vingt et un mars à 16h30,  
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 4 : REFECTION TOIT TERRASSE SUITE SINISTRE**

**Infiltrations impactant 2 appartements.**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 4.1 : DECISION DE PRINCIPE**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Toiture 1



**RESOLUTION 4.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SO ROOF**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Toiture 1



**RESOLUTION 4.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOPREMA**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Toiture 1



**RESOLUTION 4.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Toiture 1



**RESOLUTION 4.5 : MODALITE DE REPARTITION**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Toiture 1



**RESOLUTION 5 : TRAVAUX - REPRISE SOUCHES BETON - EVENTS**

**Toiture BAT A**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 5.1 : DECISION DE PRINCIPE**

Majorité : Article24– Base de répartition : VILLAS A



**RESOLUTION 5.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SO ROOF**

Majorité : Article24– Base de répartition : VILLAS A



**RESOLUTION 5.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOPREMA**

Majorité : Article24– Base de répartition : VILLAS A



**RESOLUTION 5.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24– Base de répartition : VILLAS A



PhD AS  
all

### RESOLUTION 5.5 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article24 – Base de répartition : VILLAS A



### RESOLUTION 6 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Majorité : Sans Vote

### RESOLUTION 7 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : SansVote

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

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

### RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



M./MME SALABERRY Albert a été élu(e) président de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 46 copropriétaires représentant 2798 / 2798 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 63 / 2861 tantièmes

M. ROUX CHRISTOPHE (63)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2798 / 2798 tantièmes.

---

### RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



M./MME DANTHEZ Philippe a été élu(e) scrutateur de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 46 copropriétaires représentant 2798 / 2798 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 63 / 2861 tantièmes

M. ROUX CHRISTOPHE (63)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2798 / 2798 tantièmes.

---

### RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



MME RICOL Nadege a été élu(e) secrétaire de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 2861 / 2861 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2861 / 2861 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 16h57. le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)

47 copropriétaire(s)

Représentant

2861 / 10000 tantièmes

alc



Dont votant(s) par correspondance	41 copropriétaire(s)	Représentant	2494 / 10000 tantièmes
Absent(s)	109 copropriétaire(s)	Représentant	7139 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M. AKREMI Anis (58), M. ALAMI CHAOUNI DRISS (63), M. ALLIX Benjamin (60), M. AMOURETTE Laurent (62), M./MME ARAGON Evelyne / Jean Luc (69), M./MME BARDET / FREDIGO JOEL & MARYLINE (57), M./MME BARRE MARTIAL & BRIGITTE (57), M./MME BERGER LAURENT (57), M. BERTHIER JEROME (120), M./MME BETAT Alexandre (62), M./MME BIDAULT JEAN & JOSEPHINE (59), M. BODIN Alexis (55), M./MME BOIS Alain ou Christine (55), M. BOISEAU FABIEN (61), M. BOISLIVEAU ARNAUD (57), MME BORDES Valérie (59), M./MME BORNE Alain (69), M. BOURILLON Jean Louis (66), M/MLLE BROUTARD/BOISNEL Romain/Jessika (56), INDIV BUNEL - KONIARCZYK DIDIER ET LILIANE (62), M. CAO Olivier (63), MME CASTAN BRIGITTE (59), M. CRIVISIER STEPHANE (60), M. CUREAU LUCAS (62), M./MME DELAUNAY Romuald / Séverine (58), M/MLLE DEMAREST/VANHAEZEBROUCK Fabrice/Isabelle (65), M./MME DESCAMPS-JEANNE Alain et Najat (68), M./MME DEVAUD PAUL (63), M. DUTRONCY Jérôme (52), M. EVEN Jean Claude (60), M. EVRARD Patrice (58), M. FANIEN Eric (62), M. FARGIER Jean-Paul (66), M. FLAMERION Eric (62), M./MME GARDON JEAN & BRIGITTE (62), MME GENRIES GILLIAN (61), MME GIGUERE Evelyne (60), M. GILLET Nicolas (54), M. GIRIER Michel (62), M./MME GOSSELIN PAUL (57), M. GOUDOU JEAN LUC (56), M. GOURGOUILLON Emmanuel (58), MME GRENIÉ BARBARA (62), M./MME GROSSEMY François (65), M./MME GUICHARD DANIEL & MICHELLE (62), M. GUILLEMOT Gilbert (62), M. GURTNER CHRISTOPHE (60), M. HAUTERVILLE David (63), M./MME HERNANDEZ Michaël (63), M./MME IGOT Emmanuel (67), SCI IMMO COM (56), M/MLLE ISRAEL ISABELLE (59), INDIV JUGEUR / PROVOST CHRISTOPHE ET CATHERINE25 (69), M/MLLE LACOUME JEROME ET SABRINA (59), M./MME LAFFINEUR DAVID & JULIE (58), M./MME LAFONT DANIEL & M.CLAUDE (65), M. LAMARRE Benoit (56), M. LAMBOUX / MATHIEU MATTHIEU / CLAIRE (53), M. LE BRAS GUEGUEN Alain (60), M./MME LEMOINE THIERRY & CATHERINE (63), MME LEQUITTE MARIE (63), M/MLLE LERIN Olivia (63), M.&MME LESUEUR/SERIN VINCENT/NATHALIE (49), M. LIVET OLIVIER (47), INDIV LOCHON STEPHANE (56), M. MAMET PIERRE (46), M. MARCH GREGORY (51), M/MLLE MATHE/HEBBABLA LAETITIA & KADER (58), M/MLLE MATHEVET/DUMAS Jean-Michel (56), M. MATHIEU JEAN LUC (57), M./MME MEYER Denis (65), M. MIETTE DIEGO (57), MME MORICE MAGALIE (52), M./MME MORIN / GESLIN REGIS & NATHALIE (71), M/MLLE NGO THI THANH TRAN (70), M./MME OGIEZ Bruno & Isabelle (63), M/MLLE PALLAS Viviane (56), M./MME PARIS Joseph (64), SCI PARKWAY (662), M. PETIT HERVE (51), M/MLLE PETIT / TILLY Romain & Delphine (59), M./MME PICOT Eric (54), M./MME PIEROTTI Jean Yves (67), M. PIERRON HUGUES (55), M/MLLE PINCEMAIL/BOISEL SEBASTIEN & ODILE (59), M. POCHÉVILLE Thomas (59), M. PRIOUL Patrice (61), MME RABUEL LUDIVINE (60), M. RINGUET Pascal (67), MME ROBIN JULIA (68), M. ROMECKI Michel (58), M. RONZEAU MICHEL (57), M./MME ROSIER GEOFFREY&JENNIFER (57), M. RUAUX FABRICE (63), MME SALGE DOMINIQUE (62), M./MME SAUSSARD/DILLENCHNEIDER J.MARC & M.ANGE (58), MME SIMON CORINNE (63), M. SIWEK Julien (49), M./MME TALIBART Vincent (62), M. THIMON Olivier (59), M./MME TISSIER JEROME & M.HELENE (59), M/MLLE VELLAR / FOUGERE David et Anne (5), M. VERGELY GILLES (63), M./MME VIEIRA Nelson (56), M. VINOTTE Georges (57), M/MLLE VIVET Sabrina (68), M. WAESELYNCK JOHANN (65), M./MME WIES Bernard (62), M. WOLLENBURGER JEAN MARIE (56)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 4 : REFECTION TOIT TERRASSE SUITE SINISTRE**

**Infiltrations impactant 2 appartements.**

Majorité : Titre

Il y a actuellement une infiltration au niveau d'un toit terrasse qui impacte deux appartements.

PHD AS



Nous avons déclaré ce sinistre à l'assurance de la résidence (pour le syndic et pour le ALL Suites).

Une recherche de fuite a été faite avec émission d'un rapport. (couverte par l'assurance)

Nous avons aussi convoquer l'entreprise en charge de l'entretien de la toiture a plusieurs rendez-vous sur place avec le service technique du ALL SUITES (venant du siège de Pessac).

Il apparaît sur cette partie qu'après plusieurs interventions sur ces trois dernières années, qu' il soit nécessaire de reprendre la totalité de l'étanchéité de la toiture.

2 Entreprises ont été sollicités dont devis joint.

---

#### RESOLUTION 4.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Toiture 1



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants : **REFECTION TOIT TERRASSE SUITE SINISTRE**

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 1875 / 1875 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1875 / 1875 tantièmes.

---

#### RESOLUTION 4.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SO ROOF

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Toiture 1



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise SO ROOF prévue pour un montant de **5 768.80 € T.T.C.**

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 1875 / 1875 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1875 / 1875 tantièmes.

---

#### RESOLUTION 4.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOPREMA

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Toiture 1



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise SOPREMA prévue pour un montant de **8000.52 € T.T.C.**

**Résultat du vote :**

- A voté pour :** 1 copropriétaire représentant 250 / 1427 tantièmes  
M./MME BRITS Régis (250)
- Ont voté contre :** 5 copropriétaires représentant 1177 / 1427 tantièmes
- Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 448 / 1875 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MME L ISSILOUR PHILIPPE & MURIEL (224), M./MME NABTI Nadir (224)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 1177 / 1427 tantièmes.

**RESOLUTION 4.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Toiture 1



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 4% du montant HT des travaux soit 209.77 €.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 6 copropriétaires représentant 1427 / 1427 tantièmes
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 224 / 1875 tantièmes  
M. BRUNNER Emmanuel (224)
- Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 224 / 1875 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MME L ISSILOUR PHILIPPE & MURIEL (224)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1427 / 1427 tantièmes.

**RESOLUTION 4.5 : MODALITE DE REPARTITION**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Toiture 1



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
  - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé CHARGES TOITURE BAT B1 pour un montant de : 5978.57 €
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
-01/05/2024	-50 %
-01/06/2024	-50%
-	-
-	-

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 7 copropriétaires représentant 1651 / 1651 tantièmes
- Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 224 / 1875 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MME L ISSILOUR PHILIPPE & MURIEL (224)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1651 / 1651 tantièmes.

PhD  
A.S.  
982



---

## RESOLUTION 5 : TRAVAUX - REPRISE SOUCHES BETON - EVENTS

### Toiture BAT A

Majorité : *Titre*

Des infiltrations ont été constatées dans plusieurs appartements.

Après investigations (recherche de fuite prise en charge par l'assurance), celles-ci proviennent des souches béton de sorties VMC et des events non protégés (écoulements d'eau en cas de fortes pluies avec du vent).

Là aussi, visite sur site avec le Responsable Technique du ALL SUITE et les entreprises. Les devis de peinture des appartements ont déjà été demandés par la Responsable d'esite et l'assurance les prendra en charge.

Les travaux de peinture ne seront fait que dès lors que les travaux du toit seront terminés.

---

### RESOLUTION 5.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *VILLAS A*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants : **REPRISE SOUCHES BETON - EVENTS**

#### Résultat du vote :

**Ont voté pour :** 16 copropriétaires représentant 3408 / 3408 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 442 / 3850 tantièmes

M./MME CAVELIER Nathalie (217), M. ROUX CHRISTOPHE (225)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3408 / 3408 tantièmes.

---

### RESOLUTION 5.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SO ROOF

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *VILLAS A*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise SO ROOF prévue pour un montant de **1992.28 € T.T.C.**

#### Résultat du vote :

**Ont voté pour :** 16 copropriétaires représentant 3408 / 3625 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 217 / 3625 tantièmes

M./MME CAVELIER Nathalie (217)

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 225 / 3850 tantièmes

M. ROUX CHRISTOPHE (225)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3408 / 3625 tantièmes.

PR

A.S

---

**RESOLUTION 5.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOPREMA**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : VILLAS A



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise SOPREMA prévue pour un montant de **3396.60 € T.T.C.**

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 8 copropriétaires représentant 1697 / 3435 tantièmes  
M./MME ATTAIECH AVI (202), M./MME CAVELIER Nathalie (217), M/MLE DE SOUSA/GALLI Paulo/Patricia (210), M. GLOAGUEN Frédéric (210), M./MME LABORDE Jean-Marie (194), MLE LAMBERT VALERIE (210), M. LEGUERET Dominique (213), M. POZZI Pascal (241)
- Ont voté contre :** 8 copropriétaires représentant 1738 / 3435 tantièmes
- Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 415 / 3850 tantièmes  
M. FOURGEROUX JEAN CHARLES (190), M. ROUX CHRISTOPHE (225)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 1738 / 3435 tantièmes.

---

**RESOLUTION 5.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : VILLAS A



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 4 % du montant HT des travaux soit 72.44 €.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 3020 / 3625 tantièmes
- Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 605 / 3625 tantièmes  
M. GUILLERAND GHISLAIN (182), M./MME HARIEL Philippe (194), M. PEROT CHRISTOPHE (229)
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 225 / 3850 tantièmes  
M. ROUX CHRISTOPHE (225)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3020 / 3625 tantièmes.

---

**RESOLUTION 5.5 : MODALITE DE REPARTITION**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : VILLAS A



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :  
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant les CHARGES BAT A pour un montant de : 2064.76 €
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
-01/05/2024	-100 %
-	-

AR



-	-
-	-

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 2989 / 3431 tantièmes
- Ont voté contre :** 2 copropriétaires représentant 442 / 3431 tantièmes  
M. LEGUERET Dominique (213), M. PEROT CHRISTOPHE (229)
- Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 419 / 3850 tantièmes  
M./MME HARIEL Philippe (194), M. ROUX CHRISTOPHE (225)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2989 / 3431 tantièmes.

**RESOLUTION 6 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Majorité : Sans Vote

**PRESENTATION :**

Depuis les dispositions ALUR, il nous est possible de vous proposer l'envoi des convocations et procès-verbal par voie électronique et donc à ce jour :

- 1. Vous avez déjà souscrit à la LRE – solution proposée depuis 2017 :**  
Vous bénéficiez dès à présent de L'AVIS ÉLECTRONIQUE permis par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 sauf avis contraire de votre part.
- 2. Vous n'avez pas encore souscrit à l'envoi électronique de vos convocations et PV AG :**

Vous devez retourner votre accord pour confirmer l'adresse unique @ de réception que vous souhaitez. (Formulaire joint aux présentes à retourner dûment remplie à votre gestionnaire) ou bien se rendre directement sur le site AR24.

*Pratique, écologique, conforme à la loi et à moindre coût, récupérez par avis 100% électronique acheminé par la société AR24 vos convocations et PV d'Assemblée Générale.*

**REFERENCES :**

\*Décret n°2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 impose un moyen d'identification électronique conforme aux conditions prévues à l'annexe du Règlement d'exécution (UE) 2015/1502 du 8 septembre 2015 :

Votre syndic PIMS ADB propose la mise en place de la lettre recommandée qualifiée « avec un niveau de garantie substantiel » acheminé par AR24 Tiers certifié national.

\*Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 permet de substituer la LRE au moyen du nouveau procédé électronique ou « avis électronique » proposé par AR24 répond aux exigences de l'article 48 du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

**Plus simple :** aucun facteur d'authentification de l'identité du destinataire (la LRE qualifiée eIDAS exige deux facteurs d'authentification de différentes catégories (tels que CI + vidéo dans le mode LRE qualifiée AR24 actuel).

**Moins cher :** nous négocions pour vous depuis 2017 un coût d'envoi au juste prix, beaucoup moins cher que le courrier papier et source d'économie pour la copropriété.

**Plus pratique :** vous recevez un courriel identifié avec un lien pour récupérer vos documents.

**CONDITION :** Donner votre consentement spécifique pour mise en place.

La solution proposée de diffusion numérique (via AR24 & DOCSYNDIC) est strictement conforme à la loi, simple, pratique, écologique, à moindre coût.

**RESOLUTION :**

Par conséquent, l'assemblée générale, après en avoir délibéré et avis favorable du conseil syndical :

- Décide le principe de la notification par lettre @recommandée électronique des Procès-verbaux et convocations affairant à la copropriété.

Ce mode de communication s'inscrit dans le cadre de la mise en conformité aux textes en vigueur sur la numérisation (Solution innovante, économique, écologique).

phd A.S. ak



**NOTA :** La souscription au @recommandé est individuelle. Le formulaire d'adhésion est remis par le copropriétaire le souhaitant au syndic.

## RESOLUTION 7 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : SansVote

### OBLIGATION AU 01/01/2024 : Tri des biodéchets à la source

Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (dite loi AGECE)

Ordonnance du 29 juillet 2020 relative à la prévention et à la gestion des déchets ont notamment introduit dans le code de l'environnement ([article L541-21-1 Code de l'environnement](#))

Applicable depuis le 01/01/2023 à tous les professionnels produisant >5 tonnes par an de biodéchets étendue au **01/01/2024** sans seuil minimum à tous les producteurs de déchets en France et donc : **Aux Ménages (+collectivités, administrations, professionnels,...) y compris ceux résidant en copropriété.**

### EN CLAIR : Obligation de composter les déchets organiques et de trouver au compostage une utilisation :

#### 1. Mise en place de la gestion de proximité des biodéchets – Tri et valorisation à la source :

Développement du compostage domestique (composteurs individuels) / ou partagé (Composteurs de pied d'immeubles, quartiers ...)

#### 2. Mise en place de collecte séparée des biodéchets - Collecte supplémentaire à mettre en œuvre :

Développement selon les collectivités locales. / ART 2224-16 Code général des collectivités

territoriales : « Le maire impose également les modalités de collecte séparée, y compris le cas échéant la présentation et le lieu de collecte, pour les biodéchets remis au service public local, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement. »

**RAPPEL :** Ne pas respecter le TRI SELECTIF = Amende forfaitaire / ART R632-1 CODE PENAL

### OBJET : Permettre à chacun d'effectuer un Tri généralisé à la source des biodéchets :

-Gouvernement, actualités, 5 sept. 2022 - : « Chaque foyer triera donc ses déchets alimentaires dans une poubelle dédiée, un "bio seau ", qui sera collecté par des camions bennes dédiés aux biodéchets », a précisé le Gouvernement, en expliquant que « les restes alimentaires – qui appartiennent à la famille des biodéchets – des ménages ne seront plus considérés comme des rebuts inconsidérés, mais valorisés en solution de compostage ».

### IMPACT POUR VOTRE COPROPRIETE :

A défaut de réglementation plus spécifique pour les immeubles collectifs d'habitation ou de dispositions de la loi de 1965, la solution relève donc en pratique de chaque immeuble, en fonction de sa production de déchets, et de sa configuration particulière :

- Si la copropriété dispose d'espaces verts suffisants pour utiliser sur place le compost produit :  
Installation d'un composteur collectif en pied d'immeuble ou de lombricomposteurs collectifs ou individuels préconisé (pour une utilisation directe du compost dans les espaces verts de la copropriété et répondre à cette nouvelle obligation)
- A défaut (ni d'espaces verts suffisants, ni d'une utilisation possible sur place):  
Collecte municipale, avec utilisation du compost par la commune et apport individuel volontaire en bacs municipaux dédiés.

**ATTENTION :** Le composteur est un nouvel équipement commun. Son installation doit être votée à la MAJORITE ABSOLUE (ARTICLE 25 LOI 65)

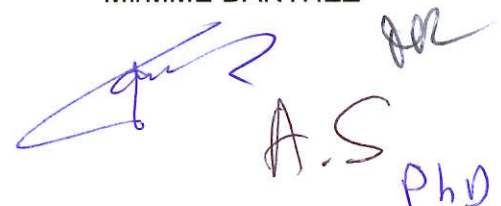
**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 17h53.**

**Président**  
M./MME SALABERRY



**Secrétaire**  
PICHET IMMOBILIER SERVICES  
14 rue Victor Hugo  
64000 PAU  
Tél. : 05 59 40 31 65  
Fax : 05 59 40 31 60  
N° SIREN 432 296 234 - N° APE : 6832A

**Scrutateur n°1**  
M./MME DANTHEZ



A.S  
PhD



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

**RAPPEL** : Article 42 Loi 65 modifiée

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.

**IMPORTANT** : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC

PhD AS 