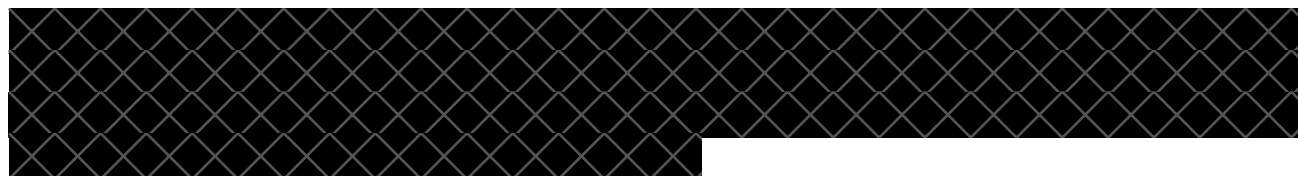


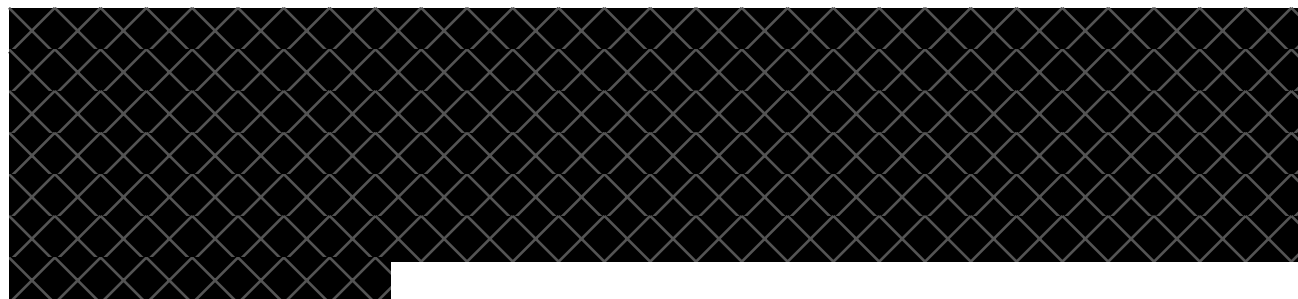
COPROPRIETE "Rés.Suite Village Colomiers"
10 Avenue André Marie Ampère
31770 COLOMIERS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du lundi 18 janvier 2021

Les copropriétaires de la Résidence Rés.Suite Village Colomiers se sont réunis en Assemblée Générale le lundi 18 janvier 2021 à 11H00 par assemblée générale "connectée à distance", suite à la convocation que la SARL CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés



Sont présents ou représentés



Ont votés par correspondance



**Sont présents et représentés : 5461 voix sur 10000,
soit 15 copropriétaires sur 25.**

Sont absents : 4539 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election du bureau. (Art24).*
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).*
- 3 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020, (art 24).*
- 4 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).*
- 5 - Budget prévisionnel N+1. (Art 24).*
- 6 - Décision de procéder à un appel complémentaire /au remboursement total/ à l'annulation du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25).*
- 7 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).*
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).*
- 9 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S, (art 25).*
- 10 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (art 25).*
- 11 - Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).*
- 12 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (art 25-1).*
- 13 - Présentation candidature de M. MOUTET Robert en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).*
- 14 - Présentation candidature de M. PERRET Bernard en qualité de membre du conseil, syndical. (Art 25.1).*
- 15 - Présentation candidature de M. ROBERT Jean-Marc en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).*
- 16 - Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).*
- 17 - Consultation du conseil syndical. (Art 25).*
- 18 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).*

19 - Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

20 - Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).

21 - Questions diverses (pas de vote) :

Résolution n°1 : Election du bureau (Art24) :

Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constitué que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.

M. ROBERT Jean-Marc assure la Présidence de séance.

Le Cabinet C.G.S en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.

VOTENT POUR 5203 / 5203 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2588 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 258 (Total tantièmes : 10000) (258 tantièmes votant par correspondance)

M. PARA JEAN LUC (258)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable Exercice 31/12/2019 clos au 31/12/2019, (art 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos Exercice N-1 / 2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 24 802,99 € dont 24 802,99 € au titre des opérations courantes et de 0,00 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe en PJ).

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

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

Les comptes de l'Exercice N-1 / 2019 arrêtés au 31/12/2021 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	5461 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°3 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020, (art 24).

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

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice **clos au 31/12/2020** suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **23 978,61 €** dont 20 927,51 € au titre des opérations courantes et de 3 051,00 € correspondant aux charges de copropriété des lots services propriété du syndicat, étant précisé que 0,00 € sont affectés titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe 2).

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

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

Les comptes **arrêtés au 31/12/2020** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	5461 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°4 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 27 434,00 €, (suppression de la ligne charges lots syndicat) et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

*Après examen et discussion, le budget **prévisionnel N+2** est mis aux voix :*

VOTENT POUR	5272 / 5272 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2657 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	189 (Total tantièmes : 10000) (189 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (189),

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+1. (Art 24).

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 27 336,00 €, (suppression de la ligne charges lots syndicat) et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

*Après examen et discussion, le budget **prévisionnel N+1** est mis aux voix :*

VOTENT POUR	4844 / 4844 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2229 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	617 (Total tantièmes : 10000) (617 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (189), M. MICHEL PATRICE (428)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Décision de procéder à un appel complémentaire /au remboursement total/ à l'annulation du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25).

Sans objet. L'assemblée ne prend pas part au vote.

Résolution n°7 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 3 000,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

La résolution est mise aux voix :

VOTANT POUR 3876 / 4746 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1261 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 870 / 4746 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (870 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. MICHEL PATRICE (428)

ABSTENTION 715 (Total tantièmes : 10000) (715 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme GENET ALAIN (526), Sté CAPIMO 121 (189)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>4402 / 10000 tantièmes (1787 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
	<i>M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>1059 / 10000 tantièmes (1059 tantièmes votant par correspondance)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

<i>VOTENT POUR</i>	<i>4402 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1787 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>1059 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1059 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), Sté CAPIMO 121 (189), M. MICHEL PATRICE (428)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S, (art 25).

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR. L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. SEMAVOINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2018 000 036 400 délivrée le 04/10/2018 par la CCI de Pau, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 8 300,00 € HT/an, en principal.

Le mandat **débutera le 01/07/2021 et sera échu en date du 30/06/2024**, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne désignée à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

VOTENT POUR	5461 / 10000 tantièmes (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°10 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (art 25).

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S.

VOTENT POUR 4144 / 10000 tantièmes (1529 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)

VOTENT CONTRE 447 / 10000 tantièmes (447 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 870 / 10000 tantièmes (870 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. MICHEL PATRICE (428)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4144 / 4591 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1529 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 447 / 4591 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (447 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (189), M. PARA JEAN LUC (258)

ABSTENTION 870 (Total tantièmes : 10000) (870 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. MICHEL PATRICE (428)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 : Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical

- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

VOTENT POUR	5461 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°12 : Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat (art 25-1).

Les membres actuels du conseil syndical, (dont l'énumération nominative est indiquée ci-dessous) renouvellent leur candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/06/2024.

VOTENT POUR 5461 / 10000 tantièmes (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°13 : Présentation candidature de M. MOUTET Robert en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 4708 / 10000 tantièmes (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), Sté CAPIMO 121 (189), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ / VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 753 / 10000 tantièmes (753 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4708 / 4708 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 753 (Total tantièmes : 10000) (753 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°14 : Présentation candidature de M. PERRET Bernard en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	4947 / 10000 tantièmes (2332 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. MICHEL PATRICE (428), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	514 / 10000 tantièmes (514 tantièmes votant par correspondance) Sté CAPIMO 121 (189), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4947 / 4947 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2332 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	514 (Total tantièmes : 10000) (514 tantièmes votant par correspondance) Sté CAPIMO 121 (189), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°15 : Présentation candidature de M. ROBERT Jean-Marc en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	4708 / 10000 tantièmes (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
<i>M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), Sté CAPIMO 121 (189), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ / VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)</i>	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 / 10000 tantièmes (753 tantièmes votant par correspondance)
<i>M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)</i>	

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4708 / 4708 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 (Total tantièmes : 10000) (753 tantièmes votant par correspondance)
<i>M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)</i>	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°15 Bis : Présentation candidature de M. ARGYRIADES Alexandre en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	4708 / 10000 tantièmes (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), Sté CAPIMO 121 (189), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 / 10000 tantièmes (753 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4708 / 4708 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 (Total tantièmes : 10000) (753 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16 : Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint.

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence, (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- consultation des résidents*
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,*
- limitation des dépenses à 5 000 € TTC par exercice comptable,*
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,*

Selon les dispositions applicables à compter du 1er Juin 2020, le syndicat peut dans le cadre de la délégation octroyée au Conseil Syndical, donner :

- Le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de l'article 24 de la Loi*
- Cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes.*
- Une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir, comme fixée ci-dessus.*
- Cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelables si le syndicat est satisfait.*

La résolution est mise aux voix :

<i>VOTENT POUR</i>	<i>5461 / 10000 tantièmes (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°17 : Consultation du conseil syndical. (Art 25).

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 € TTC.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5461 / 10000 tantièmes (2846 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°18 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).

L'Assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	4708 / 10000 tantièmes (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), M. ou Mme TESSIER Claude (108), M. ou Mme GENET ALAIN (526), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), Sté CAPIMO 121 (189), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), Sté COSIMO-53213 (420), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258), M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. PERRET BERNARD (138)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 / 10000 tantièmes (753 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4708 / 4708 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2093 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	753 (Total tantièmes : 10000) (753 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. MICHEL PATRICE (428)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°19 : Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er Avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du Syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).*
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le syndic.*

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée*
- 6,00 € HT par copropriétaire.*

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.

Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Les budgets prévisionnels en cours sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : Comme les dispositions actuelles le permettent, (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et / ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>5272 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2657 tantièmes votant par correspondance, 2615 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
--------------------	--

<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>189 / 5461 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (189 tantièmes votant par correspondance)</i>
----------------------	--

Sté CAPIMO 121 (189)

<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>
-------------------	--------------

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°20 : Souscription d'une police protection juridique copropriété.
(Art 24).

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

*- Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf en PJ), moyennant une prime **TTC de 622,00 €**, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).*

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTANT POUR 2079 / 3494 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1971 tantièmes votant par correspondance, 108 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTANT CONTRE 1415 / 3494 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (686 tantièmes votant par correspondance, 729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme ARGYRIADES Alexandre (206), M. PARA JEAN LUC (258), M. MICHEL PATRICE (428), M. PERRET BERNARD (138)

ABSTENTION 1967 (Total tantièmes : 10000) (189 tantièmes votant par correspondance, 1778 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. BRANDENBOURGER VINCENT (87), Sté CAPIMO 121 (189), M. JUNOT JEAN FRANCOIS (1321), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°21 : Questions diverses, (pas de vote) :

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine Assemblée : **1er Semestre 2022**, (sauf imprévus).*
- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT***
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT***
- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT***
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.*

Le syndic indique avoir reçu une demande de la société APPART'CITY, société d'exploitation, relativement au traitement d'une solution pour les volets battants bois de la résidence. Voici le détail de la demande.

« Je reviens vers vous comme convenu suite à notre entretien téléphonique se rapportant aux volets de la résidence.

Leur poids est un vrai problème et les fixations qui s'arrachent peuvent et ont déjà été une source de danger pour les biens et les personnes.

Comme je vous l'ai indiqué, le but est de sensibiliser les copropriétaires sur les solutions alternatives au remplacement des volets, (option onéreuse avec des contraintes d'urbanisme), sachant que :

- certains volets ont déjà été traités dans le cadre de la dommage ouvrage à l'époque,*
- qu'une partie du bâtiment du RDC extérieur a déjà été traité à notre charge pour un coût de **8 040,00 € HT** (facture en PJ).*
- que la solution rideau occultant pour compenser la fermeture des volets va représenter un investissement pour AC de **46 000,00 € HT**.*

*Nous sollicitons donc l'accord de la copropriété pour bloquer en position ouverte les volets, (76 recensés en besoin actuellement), et une prise en charge de cette somme de **4 675,00 € HT** (devis en PJ) au regard des investissements passés et à venir que nous assurons et pour pallier aux dysfonctionnements garantissant ainsi le confort et la sécurité des clients.*

Bien entendu, nous sommes prêts à faire l'avance des frais en attendant que vous ayez le budget et nous permettre ainsi de réaliser les travaux au plus vite.

Certaine que vous comprendrez le bien fondé de notre demande, je vous remercie par avance de votre action auprès des copropriétaires »

Le syndic rappelle l'historique de ce sujet :

Plusieurs actions ont été menées auprès de l'assurance dommages-ouvrage avec obtention de prises en charge, relativement à la fragilisation et au descellement des gonds des volets. En son temps lors des expertises l'expert avait opposé le "défaut d'utilisation" la majorité des volets n'étant pas bloqués par le système prévu à cet effet, les volets battent aux vents, ce qui dans le temps, fragilise les gonds. La garantie dommages est maintenant forclosée.

Le syndic expose différentes photographies à l'assemblée pour prendre connaissance exacte du problème de fond.

Les copropriétaires présents en séance, exposent que la fixation des volets à la façade pourrait altérer l'étanchéité de la façade par les percements qui seront nécessités par la réalisation de ce procédé de fixation, tel que demandé. Il est demandé d'étudier si possible une autre solution, (économique et qui permettrait de ne pas avoir à changer les volets ni de refixer les gonds fragilisés) du type, simple enlèvement et évacuation des volets.

Une réflexion sera menée avec le conseil syndical et une assemblée générale sera convoquée, si nécessaire, pour valider le principe qui pourrait être retenu selon la préconisation / solution pour pallier la difficulté de ce sujet.

La séance est levée à **12H45**.

Ont signé :

Président

M. ROBERT Jean-Marc

Secrétaire

Cabinet C. G. S.



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."

