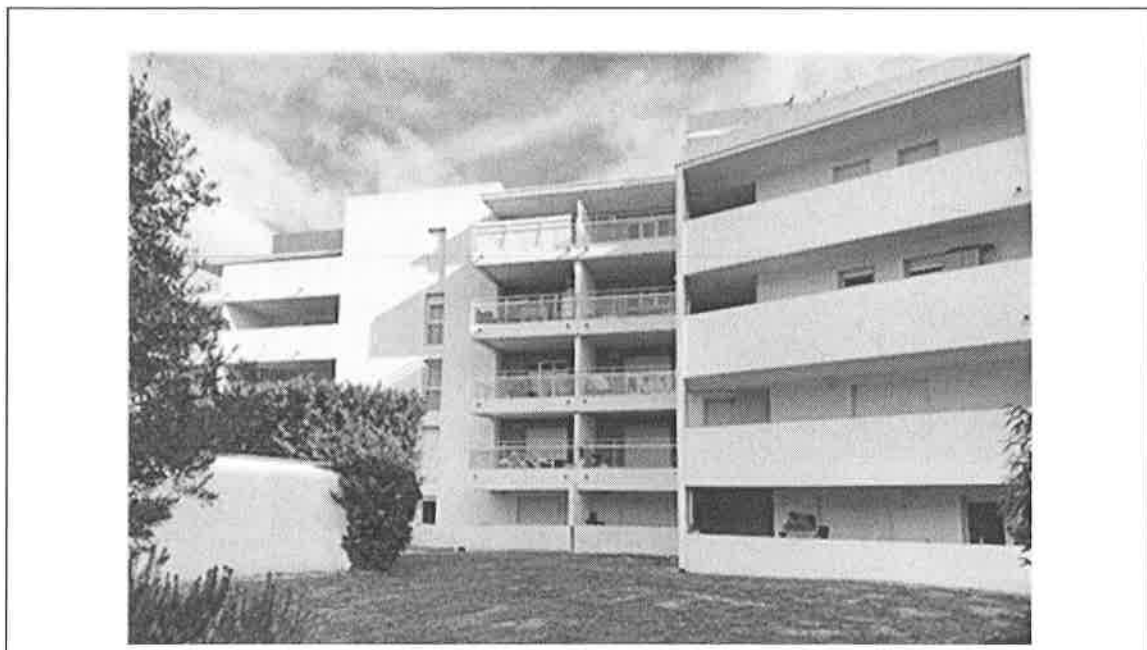




**RESIDENCE RES. CASA VERDE
RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070
MONTPELLIER**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 29 mars 2023**





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DE LA SAUZAY Marie Aimée
- mdelasauzay@citya.com -

Comptable : KHAMAR Sarah
04.99.13.05.13 - skhamar@citya.com -

Assistante : BEGIN Julia
- jbegin@citya.com -

Négociateur Transaction : PUNJANI Varun
- vpunjani@citya.com -

Le mercredi 29 mars 2023 à 14h30, les copropriétaires de la résidence RES. CASA VERDE RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070 MONTPELLIER se sont réunis CHEZ CITYA ARENA 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA ARENA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA ARENA est représenté par DE LA SAUZAY Marie Aimée.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 10 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 3989 tantièmes / 10000 tantièmes.

BEAU Eric (173) - BIBI BRUNO BRUNO (269) - BRY DANNEKER (276) - DELOIRE (139) représenté par Mme RIGALT Véronique - DRUBIGNY/TERRASSON (220) - HAFFNER DANIEL OU ALINE (288) - MAUNY Sophie (341) représentant DAGONEAU Olivier (179) - RIGALT Sophie (294) représenté par Mme RIGALT Véronique - UN TOIT POUR TOUS MR BELEY CHEZ MME ROBERT (1810) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame AILLET Blandine (167), M. ou Mme BOYEAU Willy et Magali (128), Madame BRETON Sophie (192), M. ou Mme CARBOU Gérard et Sylvette (190), M. ou Mme CARO Cyril et Dani (176), Monsieur CERDAN Olivier (206), Indivision CIRIA PALOMAR/PIREZ (188), Mademoiselle COUISSINIER Corinne (141), Indivision DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), M. ou Mme DUFRENEY Franck et Elena (139), Monsieur GILLIER Jean-Pierre (288), Monsieur GUNES Bekir (291), M. ou Mme HENNEQUIN Laurent (281), M. et Mme HERCHIN - MARTINA JORDAN - CHARLOTTE (282), Mademoiselle HIERSO Jocelyne (196), Indivision INDIVISION WILBERT (339), M. ou Mme MARTIN - ALRIC Jean Philippe Viviane (177), M. ou Mme MENARD Claude (164), M. ou Mme PAPIN Bruno et Angelique (188), Monsieur PAQUET OSCAR (282), Indivision RICCA (178), M. ou Mme RIZZI Luigi et Dominique (278), M. et Mme RUIZ DOMINGO (281), Monsieur SUMA Philippe (184), Indivision TIRMANT/LECOQ (297), M. ou Mme TRUKNIEWICZ PATRICE OU NADEGE (209), Monsieur VARO Patrice (300),

représentant 6011 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

- Le Président de séance : Madame MAUNY Sophie

OUI

NON

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Madame MAUNY Sophie est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : Mademoiselle RIGALT Véronique

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du syndic pour l'exercice N du 01.09.2021 au 31.08.2022.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice N du 01.09.2021 au 31.08.2022.

Nous avons cette année terminé le chantier du sous dimensionnement du sous-soi. Nous avons également procédé à des améliorations qui consistent en :

- le raccordement des deux descentes des eaux pluviales du garage dans les gaines allant aux regards.
- également une amélioration de la pente du jardin pour évacuer les eau de pluie sur la voirie.

Nous avons changé les codes d'entrées des deux bâtiments.

Nous avons eu des menus réparations sur les portes des bâtiments, d'une borne en béton sur le parking extérieur, etc...

MAUNY
SR *SR* *SR*

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01.09.2021 au 31.08.2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01.09.2021 au 31.08.2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 61 700.17 EUROS TTC.

Soit un solde créditeur de 6870.95€ TTC par rapport au budget voté de 68 570 euros.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes**

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA BELVIA MONTPELLIER représenté par Mme BEZZOUH, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 3402 2016 000 004 166 délivrée par la CCI de MONTPELLIER. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29.03.2023 pour se terminer le 29.03.2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 8700 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Madame MAUNY Sophie pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 269 tantièmes / 10000 tantièmes.
BIBI BRUNO BRUNO (269),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3720 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3720 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°05 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 269 tantièmes / 3720 tantièmes.
BIBI BRUNO BRUNO (269),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3720 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3720 tantièmes / 3720 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3720 tantièmes / 3720 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.09.2023 au 31.08.2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.09.2023 et finissant le 31.08.2024 arrêté à la somme de 75 953 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 2 ans sont : Madame Sophie RIGAUT - UN TOIT POUR TOUS représenté par Monsieur BELEY.

Est candidat:

l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°07 a: Election du conseil syndical, candidature de Madame Sophie RIGAUT. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 2 ans sont : Madame Sophie RIGAUT - UN TOIT POUR TOUS.

Est candidate: Madame Sophie RIGAUT.

l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical : Madame Sophie RIGAUT.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 393 tantièmes / 10000 tantièmes.
BEAU Eric (173), DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 3596 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3596 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 393 tantièmes / 3596 tantièmes.
BEAU Eric (173), DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3596 tantièmes.
Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 3596 tantièmes / 3596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3596 tantièmes / 3596 tantièmes.

RESOLUTION N°07 c: Election du conseil syndical, candidature de UN TOIT POUR TOUS. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 2 ans sont : Madame Sophie RIGAUT - UN TOIT POUR TOUS.

Est candidat: UN TOIT POUR TOUS représenté par Monsieur BELEY

l'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical : UN TOIT POUR TOUS.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 173 tantièmes / 10000 tantièmes.
BEAU Eric (173),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 220 tantièmes / 10000 tantièmes.

DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 3596 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3596 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°07 d: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 173 tantièmes / 3816 tantièmes.
BEAU Eric (173),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 220 tantièmes / 3816 tantièmes.
DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 3596 tantièmes / 3816 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3596 tantièmes / 3816 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1000 EUROS TTC.

(Pour mémoire en 2021: 1000€)

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3989 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

(Pour mémoire en 2021: 1000€)

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3989 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à 5001 tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Soit 3989 tantièmes / 3989 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision de confier la conservation des archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Selon l'Article 18 de la Loi N°65-557 du 10 juillet 1965, le Syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat joint à la convocation proposé par la société PRO ARCHIVES. Les syndics successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Le coût de 4.74 EUROS TTC par lot principal et par an pour la gestion complète de vos archives, soit pour un total de 203.82 EUROS TTC par an et pour l'ensemble de votre copropriété. Il est précisé que cette tarification est garantie sans augmentation pour une durée de trois ans à compter de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges communes générales.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 393 tantièmes / 10000 tantièmes.
BEAU Eric (173), DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 3320 tantièmes / 10000 tantièmes.
BIBI BRUNO BRUNO (269), DAGONEAU Olivier (179), DELOIRE (139), HAFFNER DANIEL OU ALINE (288), MAUNY Sophie (341), RIGALT Sophie (294), UN TOIT POUR TOUS MR BELEY CHEZ MME ROBERT (1810),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 276 tantièmes / 10000 tantièmes.
BRY DANNEKER (276),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 3320 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Mise en concurrence du contrat d'entretien de l'ascenseur avec la société OTIS Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition du contrat présentée pour l'entretien annuel de l'ascenseur: nous avons consulté la société OTIS, qui nous propose un contrat ETENDU de 3 ans avec 3 mois d'entretien gratuit.

Le prix du contrat annuel proposé pour un ascenseur est de 1320€ TTC.

Nous économiserions 662.19€ par ascenseur et par an.

Actuellement, nous sommes en contrat avec la société ORONA, le coût annuel pour un ascenseur est de 1982.19€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition du contrat de l'entreprise OTIS pour un montant prévisionnel de 1320 EUROS TTC.

Ce contrat prendra effet le 04.08.2023 pour une durée de 5 ANS.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 220 tantièmes / 10000 tantièmes.
DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3769 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **3769 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5001 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°11 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 220 tantièmes / 3769 tantièmes.
DRUBIGNY/TERRASSON (220),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3769 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3769 tantièmes / 3769 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3769 tantièmes / 3769 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un diagnostic de performance énergétique (DPE). Article 24

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totales d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la Loi Climat et Résilience du 22.08.2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété:

* L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

* La prévision des performances énergétiques attendues.

* L'évaluation du coût des travaux, la planification des travaux sur les 10 prochaines années.

* Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

L'assemblée générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société ACCEO pour un montant de 5340 euros TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel de travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 appel :

100% soit 5340 euros exigible le 01.09.2023.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 288 tantièmes / 3989 tantièmes.
HAFFNER DANIEL OU ALINE (288),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 3701 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3701 tantièmes / 3701 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour la réalisation d'un PPPT et DPE collectif. Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation de l'audit énergétique donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi de l'audit précédemment voté, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires forfaitaire de syndic à 200 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit audit.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 833 tantièmes / 3989 tantièmes.
BIBI BRUNO BRUNO (269), BRY DANNEKER (276), HAFFNER DANIEL OU ALINE (288),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3989 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 3156 tantièmes / 3989 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3156 tantièmes / 3156 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h22.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 -- article 42 alinéa 2 : " 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 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,
Madame MAUNY Sophie

CITYA ARENA
Directeur (trice),
Chantal BEZZOUH

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
Madame Véronique RIGAULT

CITYA ARENA
Gestionnaire Copropriété,
DE LA SAUZAY Marie Aimée