



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE générale ordinaire du 20/06/2023

RESIDENCE LES CEDRES ARGENTES

LE BOUSCAT, le 20/06/2023

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence
RESIDENCE LES CEDRES ARGENTES
78 rue du Président Kennedy
33110 LE BOUSCAT

se sont réunis en Assemblée générale ordinaire
le 20/06/2023
Salle La Rotonde - Ermitage Compostelle
10 rue Bertrand Hauret 33110 Le Bouscat

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

- 01) Désignation du Président de séance**
- 02) Désignation des scrutateurs**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**
- 06) Approbation du remboursement de BORDEAUX METROPOLE**
- 07) Désignation du syndic ORALIA - approbation du contrat de syndic**
- 08) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.1) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.2) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.3) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.4) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.5) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 8.6) Désignation des membres du conseil syndical**

- 8.7) Désignation des membres du conseil syndical
- 8.8) Désignation des membres du conseil syndical
- 8.9) Désignation des membres du conseil syndical
- 09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 11) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux
- 12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire
- 14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales
- 15) Point d'information concernant la mise en place future d'un employé d'immeuble
- 16) Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien des parties communes et gestion des containers
- 16.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise - entretien des parties communes
- 17) Souscription d'un contrat de maintenance du surpresseur BAT D et F
- 17.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise - contrat de maintenance du surpresseur BAT D et F
- 18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des lampes leds - Vote de principe
- 18.01) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de la résolution 16 par CAIDELEC
- 18.02) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de la résolution 16 par BOUYRIE
- 18.03) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de remplacement des lampes leds
- 19) Point d'information concernant les travaux d'adaptation PMR du logement 161 au BAT F
- 20) A la demande de Mme BISCH : Autorisation à donner pour l'installation d'une boîte à clef à usage privatif au 4ème étage du Bâtiment D
- 21) A la demande de Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL : Autorisation à donner pour l'installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans le lot 762 - BAT G - 4eme étage
- 21.1) A la demande de Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL : Autorisation à donner pour l'installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans le lot 762 - BAT G - 4eme étage
- 22) Décision à prendre concernant la ratification de la mise en place du système GSM du BAT D, E, F et G
- 23) Nouvelles obligations réglementaires : Décision à prendre concernant l'élaboration du plan pluriannuel de travaux comprenant le diagnostic technique global et le diagnostic de performance énergétique collectif
- 23.01) Elaboration du plan pluriannuel de travaux : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux ALUR pour le financement dudit diagnostic
- 24) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété

(loi ALUR)

25) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

53 copropriétaire(s) sur 91 sont présents ou représentés, soit 4027 tantièmes sur le total de 6714 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : AUBRY Marie-Christine (64) - AUTIER Sophie (92) - RINKER Marie-Claude (52) Représenté par AUTIER Sophie - VOLK-LEONOVITCH Lucette (76) Représenté par AUTIER Sophie - BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BIETZ Jean-Bernard (52) - BISCH Marie-Agnès (78) - BODIN Jennifer (60) - BOURRY / AZCUE Fabien / Clémence (92) - BOUSSARD Gilles (92) - BRUEL Emilie (76) - CHARONDIERE Christophe (92) - CHAROY Brigitte (94) - CLAER Danièle (72) - COUTHIER JEAN PIERRE (82) - CAVARD Guy (82) Représenté par COUTHIER JEAN PIERRE - PRAT Marie-Hélène (92) Représenté par COUTHIER JEAN PIERRE - DE LA RIVIERE Bernard (84) - DE LUZY DE PELISSAC JACQUES (78) - DENIAUD Christophe (78) - DESPLAT Daniel (52) - DOUROUZE Lucette (70) - DUFRIEN Olivier (76) - EGUIBEGUY Pierre (72) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - JARRIN Franck / Jean-Paul (64) - JUSTE Mariano (66) - KOSSI Marie-France (52) - LAFARGUE Jeanne (72) - LANDAIS Françoise (64) - LAPUYADE-AUFOO Annie (82) - LE BOUSCAT MME BLANCHARD Camille (64) - LESBATS Bernard (92) - LEYGUES Annie (92) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - MAUREL Mary (52) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - MURET David (52) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - PERRET Marie-Thérèse (76) - PETIT Georges (92) - REVELIERE Elise (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - S.F.M.P (6) - SABATIER / BUTCHER Youri / Sara (74) - SOULA Isabelle (76) - SOURBE Gérard (98) - VALIAME Anabelle (70) - VILLECHENOUX (250)

38 copropriétaire(s) sur 91 sont absents et non représentés, soit 2687 tantièmes sur le total de 6714 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ADOUE (47) - AGUERA Paul (160) - B2S (76) - BALANSA (92) - BATAILLE Fabrice ou Régis (82) - BERGE Corinne (64) - CESSAC Géraldine (64) - CHENAUD Patric (8) - CLAUZEL Paulette (92) - DELAGRANGE Antoine (100) - DELIGNE (82) - DUBRANA Camille / Juliette (76) - DUBRANA Marie-Noelle (8) - EL HOUK DRISS (64) - FPV IMMO (102) - GOMEZ Philippe (76) - GUILLOT Stéphane (52) - KARRASCH Bernard (82) - KONE ou NAFFETAT Mamadou ou Carine (98) - LABARRERE Anne-Frédérique (100) - LAFOND Nathalie (94) - LANCEL Christiane (76) - LECLERC ROXANE (124) - LES CEDRES ARGENTES (55) - LETELLIER / BERTON Patrick / Bénédicte (8) - PANTOFIN (3) - PONSE Marie-Louise (64) - PREVOT Christophe (64) - RABIER JC (52) - RAGAZZI Philippe (64) - ROQUEPLO Julie (64) - ROUSSEAU Michel (52) - SANCHEZ Marie-Christine (76) - SANTA MARIA BENOIT (92) - TRINIDAD (76) - TZAROWSKY Lyliane (52) - VERGNOLLE Madeleine (82) - YALAMAS Michel (64)

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 16:57 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne COUTHIER JEAN PIERRE en qualité de Président de séance.

En application de l'article 15-1 du décret du 17/03/1967, les pouvoirs adressés directement au syndic, sans indication du nom du mandataire, ont été remis au

Président du Conseil Syndical

OU à un membre du Conseil Syndical

OU au Président de séance désigné par l'assemblée en l'absence de membres du conseil syndical.

Ce dernier a remis les pouvoirs qui lui ont été confiés à un copropriétaire présent.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 29 copropriétaire(s) totalisant 2286 tantièmes / 2286 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 24 copropriétaire(s) totalisant 1741 tantièmes/ 4027 tantièmes.

AUBRY Marie-Christine (64) - BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BIETZ Jean-Bernard (52) - BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - CHAROY Brigitte (94) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - JARRIN Franck / Jean-Paul (64) - LAFARGUE Jeanne (72) - LANDAIS Françoise (64) - LEYGUES Annie (92) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - MURET David (52) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - REVELIERE Elise (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - SOURBE Gérard (98) - VALIAME Anabelle (70)

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne BRUEL Emilie en qualité de scrutateur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 29 copropriétaire(s) totalisant 2286 tantièmes / 2286 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 24 copropriétaire(s) totalisant 1741 tantièmes/ 4027 tantièmes.

AUBRY Marie-Christine (64) - BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BIETZ Jean-Bernard (52) - BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - CHAROY Brigitte (94) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - JARRIN Franck / Jean-Paul (64) - LAFARGUE Jeanne (72) - LANDAIS Françoise (64) - LEYGUES Annie (92) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - MURET David (52) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - REVELIERE Elise (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - SOURBE Gérard (98) - VALIAME Anabelle (70)

Résolution adoptée

03) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 50 copropriétaire(s) totalisant 3853 tantièmes / 3853 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 110 tantièmes/ 4027 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - MURET David (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 4027 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et du rapport du syndic (Compte Rendu de Gestion annexé à la présente assemblée).

Le Conseil syndical rappelle qu'il ne faut plus utiliser les composteurs actuellement en place sur la résidence puisqu'ils vont être vidés et remplacés.

Le contre-rendu du Conseil syndical est joint au Procès-Verbal d'Assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Arrivent en cours de résolution : CESSAC Géraldine (64)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 53 copropriétaire(s) totalisant 4027 tantièmes / 4027 tantièmes.

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 4091 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

06) Approbation du remboursement de BORDEAUX METROPOLE

Article 24

L'Assemblée Générale après délibération :

Approuve le remboursement perçu par BORDEAUX METROPOLE pour un montant de 45 220 euros.

Cette somme sera remboursée aux copropriétaires sur la base de CHARGES COMMUNES GENERALES.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 54 copropriétaire(s) totalisant 4091 tantièmes / 4091 tantièmes.

Résolution adoptée

07) Désignation du syndic ORALIA - approbation du contrat de syndic

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Lapierre des deux rives dont le siège social est 57, Cours Pasteur immatriculé au registre des commerces et sociétés de BORDEAUX sous le numéro 435274444, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 017 626 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de BORDEAUX EN DATE DU 23/03/2020 et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS située 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39 999 - 92 919 LA DEFENSE CEDEX.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 à la somme de 15420,83 euros HT soit, 18505,00 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée .

Les honoraires seront revalorisés chaque année à la date anniversaire du contrat soit le 01/07 et selon les modalités précisées au contrat de syndic joint. L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Arrivent en cours de résolution : TRINIDAD (76)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3927 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 156 tantièmes / 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64) - REVELIERE Elise (92)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 84 tantièmes/ 6714 tantièmes.

DE LA RIVIERE Bernard (84)

Résolution adoptée

08) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne ADOUE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne AUTIER Sophie en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne CLAER Danièle en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne COUTHIER JEAN PIERRE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 48 copropriétaire(s) totalisant 3668 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 231 tantièmes / 6714 tantièmes.

LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - PETIT Georges (92)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 204 tantièmes / 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes / 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.4) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne DE LUZY DE PELISSAC JACQUES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 51 copropriétaire(s) totalisant 3899 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 204 tantièmes / 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - LEYGUES Annie (92) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes / 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.5) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne LE BOUSCAT MME BLANCHARD Camille en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 51 copropriétaire(s) totalisant 3933 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 170 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.6) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne PERRET Marie-Thérèse en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.7) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mlle REVELIERE Elise en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mlle REVELIERE Elise ayant vendu son appartement, elle ne fait donc plus partie du Conseil syndical.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

8.8) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne VILLECHENOUX en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 50 copropriétaire(s) totalisant 3835 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 92 tantièmes / 6714 tantièmes.

REVELIERE Elise (92)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 176 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - GUY Florence (64) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

8.9) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne CESSAC Géraldine en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui sera amenée à statuer sur la nouvelle désignation du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 112 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

09) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Article 24

L'assemblée générale adopte un budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 de 131 840 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

Arrivent en cours de résolution : KONE ou NAFFETAT Mamadou ou Carine (98)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 52 copropriétaire(s) totalisant 3991 tantièmes / 4055 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes / 4055 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 210 tantièmes/ 4265 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - REVELIERE Elise (92)

Résolution adoptée

10) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Article 24

L'assemblée générale fixe à 131 840 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 53 copropriétaire(s) totalisant 4049 tantièmes / 4049 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 152 tantièmes/ 4265 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - REVELIERE Elise (92)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 4265 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

11) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25

Pour mémoire, la loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Ces sommes sont versées sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC.

Chaque année, l'assemblée générale doit se prononcer sur la majoration du taux de cotisation annuelle.

L'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage majoré de cotisation annuelle à 10% du budget prévisionnel destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.

Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

En attendant, la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire qui devra de nouveau statuer sur la majoration du taux de cotisation annuelle, le fonds travaux sera appelé sur la base du taux décidé au cours de la présente assemblée générale.

En cas de rejet de la présente résolution, le taux de cotisation sera fixé à 5% conformément à l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 18 copropriétaire(s) totalisant 1354 tantièmes / 6714 tantièmes.

AUBRY Marie-Christine (64) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - CHAROY Brigitte (94) - DESPLAT Daniel (52) - DOUROUZE Lucette (70) - JARRIN Franck / Jean-Paul (64) - LAFARGUE Jeanne (72) - LE BOUSCAT MME BLANCHARD Camille (64) - LEYGUES Annie (92) - LEYGUES PATRICE (64) - LUCAS Jean-Yves (100) - MURET David (52) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - PETIT Georges (92) - REVELIERE Elise (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - VALIAME Anabelle (70)

Votent contre : 33 copropriétaire(s) totalisant 2596 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 5 copropriétaire(s) totalisant 315 tantièmes / 6714 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - LONGER Eric (75) - MORVAN Charles ou Laurent (52)

Résolution non adoptée

12) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 500.00 euros TTC par intervention .

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 54 copropriétaire(s) totalisant 4139 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 60 tantièmes / 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60)

S'abstiennent : 1 copropriétaire(s) totalisant 66 tantièmes/ 6714 tantièmes.

GIRAUD Marie-Bénédicte (66)

Résolution adoptée

13) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 54 copropriétaire(s) totalisant 4139 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 126 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66)

Résolution adoptée

14) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 1500 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 53 copropriétaire(s) totalisant 4075 tantièmes / 6714 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 126 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

15) Point d'information concernant la mise en place future d'un employé d'immeuble

Sans vote

L'Assemblée Générale est informée de la mise en place future d'un employé d'immeuble de Niveau 1 (Niveau 1 : Employé d'immeuble classique) pour une durée hebdomadaire de 35h par semaine (151,67h/mois), et ce conformément à la résolution n°9 de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022.

Le contrat de travail sera établi par le syndic en collaboration avec les membres du conseil syndical, il comportera les mentions obligatoires prévues par la Convention Collective.

Les entretiens d'embauches seront réalisés par le syndic et le choix final sera réalisé en concertation avec le Conseil Syndical.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

16) Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien des parties communes et gestion des containers

Article 24

Devis STENI : Bi-hebdomadaire : 2734,72 euros par mois

Devis AM NETTOYAGE : Bi-hebdomadaire : 1658,40 euros par mois - Hebdomadaire : 2071,20 euros par mois

Devis YES PROPLETE : Hebdomadaire avec conciergerie (présence sur site d'un employé de 8h à 17h du lundi au vendredi, le samedi de 8h à 12h et le dimanche uniquement pour la sortie des containers) : 5520 euros par mois

Devis B2C : En cours

Devis BSP : En cours

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation et après avoir entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas), l'assemblée décide :

- de souscrire un contrat d'entretien des parties communes et gestion des containers pour un montant par mois de maximum 3000 € TTC soit 36000 € par an.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES.
- prend acte que le coût du contrat sera financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Arrivent en cours de résolution : ADOUE (47)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 46 copropriétaire(s) totalisant 3486 tantièmes / 3724 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 238 tantièmes / 3724 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 8 copropriétaire(s) totalisant 588 tantièmes/ 4312 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - LEYGUES Annie (92) - LEYGUES PATRICE (64) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - REVELIERE Elise (92)

Résolution adoptée

16.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise - entretien des parties communes

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 53 copropriétaire(s) totalisant 4026 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaire(s) totalisant 162 tantièmes / 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 124 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - LEYGUES PATRICE (64)

Résolution adoptée

17) Souscription d'un contrat de maintenance du surpresseur BAT D et F

Article 24

Devis AKVO : 1928 euros

Devis BOUYRIE PLOMBERIE: en cours

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation et après avoir entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas), l'assemblée décide :

- de souscrire un contrat de maintenance du surpresseur
- retient la proposition de l'entreprise AKVO pour un montant annuel de 1928 Euros TTC (TVA 10%) pour une durée d'un an,
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : BATIMENTS D ET F
- prend acte que le coût du contrat sera financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 49 copropriétaire(s) totalisant 3728 tantièmes / 3950 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 222 tantièmes / 3950 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - LANDAIS Françoise (64) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 5 copropriétaire(s) totalisant 362 tantièmes/ 4312 tantièmes.

BOUSSARD Gilles (92) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - NAUDOT Jean-Pierre (64)

Résolution adoptée

17.01) Mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise - contrat de maintenance du surpresseur BAT D et F

Article 25

L'assemblée donne mandat au conseil syndical à l'effet de choisir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget fixé par la décision précédente.

Si le mandat au conseil syndical est rejeté et que la résolution ayant décidé des travaux ne comporte pas le nom du prestataire retenu, c'est l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux selon le budget fixé et le devis joint à la convocation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 50 copropriétaire(s) totalisant 3820 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 98 tantièmes / 6714 tantièmes.

SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 5 copropriétaire(s) totalisant 330 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - NAUDOT Jean-Pierre (64)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes/ 6714 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution adoptée

18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de remplacement des lampes leds - Vote de principe

Article 24

Pièce jointe :

- Devis CAIDLEC : 2 840,20 € TTC
- Devis BOUYRIE - 1 538,90€ TTC
- Devis ANTELEC 33 : En cours

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des lampes leds pour un budget maximum de 3000 € TTC,
- de donner mandat au Conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le budget maximum indiqué ci-dessus,
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALE
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/10/2023 : 100%

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 51 copropriétaire(s) totalisant 3854 tantièmes / 4076 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 222 tantièmes / 4076 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - LANDAIS Françoise (64) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 3 copropriétaire(s) totalisant 236 tantièmes / 4312 tantièmes.

BOUSSARD Gilles (92) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - REVELIERE Elise (92)

Résolution adoptée

18.01) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de la résolution 16 par CAIDELEC

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des lampes LED par l'entreprise CAIDELEC selon son devis n°00014754 joint à la convocation pour un budget maximum de 840,20 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
100% le 01/07/2023

Planning d'exécution des travaux:

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 9 copropriétaire(s) totalisant 631 tantièmes / 3830 tantièmes.

DE LA RIVIERE Bernard (84) - DOUROUZE Lucette (70) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - NAUDOT Jean-Pierre (64) - PETIT Georges (92)

Votent contre : 42 copropriétaire(s) totalisant 3199 tantièmes / 3830 tantièmes.

S'abstiennent : 5 copropriétaire(s) totalisant 418 tantièmes / 4312 tantièmes.

LEYGUES Annie (92) - LUCAS Jean-Yves (100) - REVELIERE Elise (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - VALIAME Anabelle (70)

Sont défaillants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 64 tantièmes / 4312 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64)

Résolution non adoptée

18.02) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de la résolution 16 par BOUYRIE

Article 24

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de remplacement des lampes LED par l'entreprise BOUYRIE selon son devis n°404435 joint à la convocation pour un budget maximum del 538,90 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
100% le 01/07/2023

Planning d'exécution des travaux:

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 20 copropriétaire(s) totalisant 1453 tantièmes / 4000 tantièmes.

AUBRY Marie-Christine (64) - BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BIETZ Jean-Bernard (52) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - CHAROY Brigitte (94) - DE LA RIVIERE Bernard (84) - DESPLAT Daniel (52) - DOUROUZE Lucette (70) - GIRAUD Marie-Bénédicte (66) - GUY Florence (64) - JARRIN Franck / Jean-Paul (64) - LAFARGUE Jeanne (72) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - PETIT Georges (92) - ROUSSELY Jeanne (64) - VALIAME Anabelle (70)

Votent contre : 33 copropriétaire(s) totalisant 2547 tantièmes / 4000 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaire(s) totalisant 184 tantièmes/ 4312 tantièmes.

LEYGUES Annie (92) - REVELIERE Elise (92)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 2 copropriétaire(s) totalisant 128 tantièmes/ 4312 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64) - LEYGUES PATRICE (64)

Résolution non adoptée

18.03) Vote des honoraires du syndic sur les travaux de remplacement des lampes leds

Article 24

En application des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic propose le barème d'honoraires suivant concernant

* les honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic

* les honoraires de gestion technique si l'assemblée choisit de nous confier cette mission sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre (ces honoraires sont en sus de ceux relatifs à la gestion administrative)

pour la gestion des travaux préalablement votés :

- De 0 à 4400 € HT : 3,33% €HT soit 4,00% €TTC avec un seuil minimum de perception de 132,50 €HT soit 159 €TTC

- De 4401 à 100000 € HT : 3,00% €HT soit 3,60% €TTC

- De 100001 € à 250000 € HT : 2,67% €HT soit 3,20% €TTC

- De 250001 € à 500000 € HT : 2,30% €HT soit 2,75% €TTC

- Au-delà de 500001 € HT : 2,00% €HT soit 2,40% €TTC

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- de fixer le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à 3,33% €HT 4% €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

- de fixer le montant des honoraires de gestion technique si l'assemblée choisit de nous confier cette mission sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre (ces honoraires sont en sus de ceux relatifs à la gestion administrative) à 3,33% €HT soit 4% €TTC du montant HT des travaux répartis et appelés selon les mêmes modalités que les travaux.

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

19) Point d'information concernant les travaux d'adaptation PMR du logement 161 au BAT F

Sans vote

L'Assemblée Générale prend acte du courrier reçu :

"Je vous fais part de ma demande de travaux pour refaire l'ouverture pour accéder au balcon de mon appartement, l'appartement 161 du bâtiment F de la Résidence des Cèdres Argentés. Ce sont des travaux que nous réalisons dans le but de rendre mon appartement adapté à mon handicap. Les travaux du balcon me permettront d'accéder à mon balcon grâce à un élargissement de la porte actuelle et également une diminution du seuil de la porte.

Je vous fais part ci-joint du visuel que m'a fait l'artisan qui va nous faire les travaux (cf annexes).

Je vous rappelle également que dans ce genre de cas la loi accessibilité prends le dessus sur les différentes lois d'aspect extérieur et esthétique du bâtiment.

Néanmoins l'aspect extérieur restera similaire comme vous pouvez le constater sur les prévisualisation fait par l'artisan. Voici les images permettant de le visualiser."

L'Assemblée Générale est informée que ces travaux ne font pas l'objet d'un vote en application à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, en vue de faciliter la réalisation des travaux d'accessibilité.

Le syndic demande au propriétaire de l'appartement 161 du bâtiment F de faire intervenir un bureau d'étude afin de contrôler l'installation et de transmettre au syndic le rapport correspondant.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20) A la demande de Mme BISCH : Autorisation à donner pour l'installation d'une boîte à clef à usage privatif au 4ème étage du Bâtiment D

Article 24

L'assemblée autorise Mme BISCH à effectuer à ses frais les travaux suivants : Installation d'une boîte à clefs de modèle classique dans les parties communes du 4ème étage du bâtiment D, à côté de la porte d'entrée de son appartement.

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :
L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,
- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

21) A la demande de Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL : Autorisation à donner pour l'installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans le lot 762 - BAT G - 4eme étage

Article 25

L'assemblée autorise Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL à effectuer à ses frais les travaux suivants : Installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans leur appartement, lot 762 - BAT G - 4eme étage.

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :
L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,
- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 42 copropriétaire(s) totalisant 3161 tantièmes / 6714 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 234 tantièmes / 6714 tantièmes.

BIETZ Jean-Bernard (52) - DE LA RIVIERE Bernard (84) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 11 copropriétaire(s) totalisant 847 tantièmes/ 6714 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - JUSTE Mariano (66) - LAFARGUE Jeanne (72) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - PETIT Georges (92)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 70 tantièmes/ 6714 tantièmes.

DOUROUZE Lucette (70)

Résolution revotée à l'article ci-après.

21.1) A la demande de Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL : Autorisation à donner pour l'installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans le lot 762 - BAT G - 4eme étage

Article 25.1

L'assemblée autorise Madame LAPUYADE et Monsieur ANCINELL à effectuer à ses frais les travaux suivants : Installation d'une climatisation et pompe à chaleur dans leur appartement, lot 762 - BAT G - 4eme étage.

La présente autorisation est donnée sous réserve du respect de chacune des conditions suivantes :
L'intéressé justifiera auprès du syndic, avant début des travaux :

- des qualifications et assurances des intervenants,
- d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire,

Il fera son affaire des autorisations administratives requises, qui devront être obtenues, comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations.

Le descriptif des travaux devra être soumis à l'architecte de l'immeuble, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le non respect de l'une de ces conditions rendra caduque la présente autorisation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 42 copropriétaire(s) totalisant 3161 tantièmes / 3395 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 234 tantièmes / 3395 tantièmes.

BIETZ Jean-Bernard (52) - DE LA RIVIERE Bernard (84) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 11 copropriétaire(s) totalisant 847 tantièmes/ 4312 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - BOUSSARD Gilles (92) - CHARONDIERE Christophe (92) - JUSTE Mariano (66) - LAFARGUE Jeanne (72) - LEYGUES PATRICE (64) - LONGER Eric (75) - LUCAS Jean-Yves (100) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (76) - PETIT Georges (92)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 70 tantièmes/ 4312 tantièmes.

DOUROUZE Lucette (70)

Résolution adoptée

22) Décision à prendre concernant la ratification de la mise en place du système GSM du BAT D, E, F et G

Article 24

Après examen et discussion , l'assemblée décide :

- de faire ratifier les travaux de la mise en place du système GSM du BAT D, E, F et G par l'entreprise REGIONAL ASCENSEURS
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions des charges courantes (budget courant).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 47 copropriétaire(s) totalisant 5323 tantièmes / 5601 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 278 tantièmes / 5601 tantièmes.

LANDAIS Françoise (98) - MARY / GILLES Julien / Mélanie (73) - SOURBE Gérard (107)

S'abstiennent : 4 copropriétaire(s) totalisant 414 tantièmes/ 6122 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (78) - BODIN Jennifer (108) - DE LA RIVIERE Bernard (130) - DESPLAT Daniel (98)

Sont défailants (Art 17-1 A) : 1 copropriétaire(s) totalisant 107 tantièmes/ 6122 tantièmes.

DOUROUZE Lucette (107)

Résolution adoptée

23) Nouvelles obligations réglementaires : Décision à prendre concernant l'élaboration du plan pluriannuel de travaux comprenant le diagnostic technique global et le diagnostic de performance énergétique collectif

Article 24

Devis ASCAUDIT :

Projet PPT avec étude thermique - 1872€ TTC par bâtiment

Projet PPT sans étude thermique - 1404€ TTC par bâtiment

Devis ACCEO :

DTG avec évaluation énergétique et programmation pluriannuelle de travaux - 15 382,80€

**** Rappel des nouvelles dispositions réglementaires :**

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat & Résilience » vient fixer de nouvelles obligations pour les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation et notamment l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux selon des dates buttoirs différentes en fonction de la taille de la copropriété.

Le projet de plan pluriannuel de travaux nécessite la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique collectif et doit comprendre :

- La liste des travaux 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'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la

construction et de l'habitation

- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

**** Avis du Syndic :**

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à réaliser le présent diagnostic.

Le document comporte également le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les fonds disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisés pour financer tout ou parti dudit diagnostic.

**** Résolution soumise au vote :**

L'Assemblée générale après :

- avoir entendu toutes les informations du syndic et pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

- examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation

- avoir constaté que les prestataires sollicités disposent des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022

décide,

- de faire réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux, incluant la réalisation d'un diagnostic technique global et d'un diagnostic de performance énergétique

- de retenir la proposition de la société ASCAUDIT avec l'étude thermique pour un budget maximum de 7500 Euros

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition des charges communes générales

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

50% le 01/09/2023

Le solde le 01/10/2023

Avant la signature du marché avec Ascaudit, il devra être vérifié l'éligibilité pour l'obtention de subventions auprès de la région et du département.

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre de la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux, le syndic se voit confier des missions supplémentaires.

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour la gestion administrative, comptable et financière :

Barème dégressif selon le coût HT de la mission sur prestataire retenu :

- De 0 à 4400 euros HT : 500 euros HT soit 600 euros TTC
- De 4401 à 10000 euros HT : 800 euros HT soit 960 euros TTC
- Supérieur à 10000 euros HT : 1100 euros HT soit 1320 euros TTC

En conséquence, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires de gestion administrative, comptable et financière du syndic à XX euros HT soit XX euros TTC.

Le montant des honoraires sera réparti et appelés selon les mêmes modalités que les travaux. Sans objet, car financé par le fonds de travaux ALUR.

Il est précisé ici que le montant précédemment fixé correspond à la gestion administrative, comptable et financière. Si des réunions et des déplacements sur site, dont la présence du syndic s'avère nécessaire, sont organisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, ces dernières seront facturées au temps passé conformément au contrat de syndic en cours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 48 copropriétaire(s) totalisant 3642 tantièmes / 3864 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 222 tantièmes / 3864 tantièmes.

BODIN Jennifer (60) - LANDAIS Françoise (64) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 6 copropriétaire(s) totalisant 448 tantièmes / 4312 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BIETZ Jean-Bernard (52) - BOUSSARD Gilles (92) - DE LA RIVIERE Bernard (84) - REVELIERE Elise (92) - VALIAME Anabelle (70)

Résolution adoptée

23.01) Elaboration du plan pluriannuel de travaux : Utilisation des fonds détenus sur le fonds travaux ALUR pour le financement dudit diagnostic

Article 24

L'assemblée générale, après avoir :

- été informée, du fonctionnement du fonds travaux ALUR
- pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 relative à l'utilisation du fonds travaux ALUR

décide d'affecter au financement de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné décidé au cours de la présente assemblée la somme de 7500 euros TTC.

L'affectation de ces sommes se fera selon le même échéancier que les appels de fonds travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 48 copropriétaire(s) totalisant 3682 tantièmes / 3896 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaire(s) totalisant 214 tantièmes / 3896 tantièmes.

LANDAIS Françoise (64) - MURET David (52) - SOURBE Gérard (98)

S'abstiennent : 6 copropriétaire(s) totalisant 416 tantièmes/ 4312 tantièmes.

BALESTIC JEAN-PAUL (58) - BODIN Jennifer (60) - DE LA RIVIERE Bernard (84) - MORVAN Charles ou Laurent (52) - REVELIERE Elise (92) - VALIAME Anabelle (70)

Résolution adoptée

24) Information concernant la procédure de recouvrement des charges de copropriété (loi ALUR)

Sans vote

L'assemblée générale, après avoir été informée des dispositions du décret N°2015-342 élaborant le contrat type de syndic et fixant les prestations particulières, et plus particulièrement de celles édictées dans le tableau inséré au contrat type sous la clause 9, prend acte de la procédure de recouvrement de charges :

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

A défaut de règlement :

-une mise en demeure par lettre RAR sera adressée au copropriétaire défaillant, aux frais exclusifs de ce dernier, 20 jours après la date d'exigibilité

En cas de non-paiement, une ultime relance, aux frais exclusifs du débiteur, sera adressée 40 jours après la date d'exigibilité.

En absence de réaction du copropriétaire défaillant, le dossier sera transmis à un auxiliaire de justice (huissiers, avocats) et les mesures nécessaires à la préservation des intérêts du syndicat des copropriétaires seront prises.

Si un copropriétaire rencontre des difficultés, il aura toujours la possibilité de prendre contact avec le collaborateur en charge du service contentieux, en vue de trouver une solution amiable et de formaliser un protocole d'accord.

Nous informons l'ensemble des copropriétaires que depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure, faisant mention de ces nouvelles dispositions, justifie la condamnation du copropriétaire non seulement au paiement de l'ensemble de l'arriéré des charges et travaux mais aussi de manière anticipée au règlement de toutes les autres charges futures qui ont été votées.

Le syndicat des copropriétaires est informé de ce que les procédures en recouvrement de charges de copropriété génèrent des dépenses qui sont imputées sur le compte des copropriétaires défaillants dans l'attente de la décision du Tribunal.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

25) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

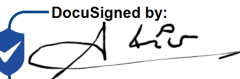
Sans vote

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.


CLOTURE: l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 19:39 heures

Le président,

DocuSigned by:

FFBE02B834814E9...

ERRE

Le(s) Scrutateur(s),

DocuSigned by:

7CFA5767C9034A6...

Le Secrétaire,

DocuSigned by:

BE056CE9F28C4DD...

Important :

Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.

article 42 :

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

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic