ADL Immobilier
22 bis av. Honoré Serres
31000 TOULOUSE
www.adl-immo.fr

PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
LES TOURS DE SEYSSES
275 Route de Seysses
31100 TOULOUSE

Le **vendredi 29 avril 2022** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Salle LAFOURGUETTE 28 rue de Gironis 31100 TOULOUSE .

xxx

sont présents ou représentés : 122 / 381 copropriétaires, totalisant 99300 / 296000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés : Mxxxx
xxx

xxxx

sont absents ou non représentés : 259 / 381 copropriétaires, totalisant 196700 / 296000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme Michelle DE PECO comme Président de séance parmi les personnes présentes.

Vote(nt) **POUR** : **117** copropriétaire(s) totalisant **95900 / 96650** tantièmes.

Ont voté pour : xxx

xxx

xxx

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **750 / 96650** tantièmes.
Ont voté contre : xxx
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **2650 / 99300** tantièmes.
Se sont abstenus : xxx

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election du scrutateur N°1

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr xxxx comme Scrutateur parmi les propriétaires présents.

Vote(nt) **POUR** : **117** copropriétaire(s) totalisant **95900 / 96650** tantièmes.
Ont voté pour : xxxx

Vote

Question n° 03

Election des scrutateur N°2

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'a ssemblée générale désigne Mme xxx comme Scrutateur parmi les propriétaires présents.

Vote

xx

IMMO (750),

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **750 / 96650** tantièmes.

Ont voté contre : xxx,

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **2650 / 99300** tantièmes.

RAGUE ou L-

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne le representant du syndic M xx aux fonctions de secrétaire de séance

Vote(nt) **POUR** : **120** copropriétaire(s) totalisant **97850 / 98600** tantièmes.

Ont voté pour : xxx

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **750 / 98600** tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **700 / 99300** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

Présentation par le Conseil Syndical du compte rendu des missions exécutées en cours d'exercice

Résolution non soumise à un vote.

En application l'article 21 de la loi du 10/07/65 modifié par l'article 14 du décret du 27 mai 2004 et de l'article 22 de la loi du 10/07/65 modifié par l'article 15 du décret du 27 mai 2004, le Conseil Syndical rend compte à l'assemblée générale de sa mission en cours d'exercice.

Le compte rendu du Conseil Syndical, adressé par courrier electronique et postal aux copropriétaires est presenté en séance pr la présidente.

Ce document n'appelle pas de commentaires

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

Arrivent en cours de résolution :

:49:

Question n° 06

Présentation par le syndic des actions engagées en vue du recouvrement des charges de copropriété auprès des propriétaires débiteurs

Pièces notifiées à la convocation: Compte rendu écrit d'ADL Immobilier

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

Question n° 07

Examen et approbation des comptes pour la période du 01/10/2020 au 30/09/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes pour la période du 01/10/2020 au 30/09/2021, tels qu'ils viennent de lui être présentés et qui s'élèvent à 982 536.36 € TTC pour la gestion courante (voir annexes 2 et 3) et 216 431.74 € TTC pour les travaux votés par l'assemblée générale (voir annexe 4) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires.

Vote(nt) **POUR : 122** copropriétaire(s) totalisant **98750 / 99500** tantièmes.

Ont voté pour : xxx

xxx

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **750 / 99500** tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **5650 / 105150** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

Approbation du budget prévisionnel 2022/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 (voir documents comptables annexes numéro 2 et 3) et qui s'élève à 1 153 145.00 € TTC.

Les appels de fonds seront adressés tous les trimestres aux copropriétaires, en application de l'Article 14-1 de la LOI du 10 Juillet 1965. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Partent en cours de résolution *: x(750) (19:57:00)*

Vote(nt) **POUR** : **121** copropriétaire(s) totalisant **97600 / 98350** tantièmes.
Ont voté pour : xxx

ES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09
Majoration u pourcentage e la contribution annuel e verser au fonds de Travaux
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide de majorer de 3% la contribution annuelle à verser au fonds travaux, soit une épargne annuelle complémentaire d'environ 30 000.00 € TTC (soit 6,00 €

par mois et par logements ou locaux en moyenne) pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2025, le dernier appel ayant lieu le 1° Avril 2025.

Vote(nt) **POUR** : **116** copropriétaire(s) totalisant **94550 / 102390** tantièmes.
Ont voté pour : xxxx

(750), TOULOUSE 2003 (400), xxx
Vote(nt) **CONTRE : 11** copropriétaire(s) totalisant **7840 / 102390** tantièmes.

Ont voté contre : xxx

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2010 / 104400** tantièmes.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10
Election des membres du Conseil Syndical et fixation de la durée de leur mandat
Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

10.a) L'assemblée générale approuve la candidature **Mme xxx** aux fonctions de membre du conseil syndical pour une durée de deux ans à compter du jour de l'assemblée.

Vote(nt) **POUR : 121** copropriétaire(s) totalisant **98300 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : xxxx,

Vote(nt) **CONTRE : 2** copropriétaire(s) totalisant **1500 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x, Vote(nt) **ABSTENTION : 7** copropriétaire(s) totalisant **4600 / 296000** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote n'ayant pas recueilll au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il n'est pas possible de procéder à un second vote.

10.b) L'assemblée générale approuve la candidature **Mr xx** aux fonctions de membre du conseil syndical pour une durée de deux ans à compter du jour de l'assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **121** copropriétaire(s) totalisant **98300 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : x
xx x

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1500 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **4600 / 296000** tantièmes.
Se sont abstenus : xxx

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote n'ayant pas recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il n'est pas possible de procéder à un second vote.

10.c) L'assemblée générale approuve la candidature Mr x aux fonctions de membre du conseil syndical pour une durée de deux ans à compter du jour de l'assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **120** copropriétaire(s) totalisant **97610 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : x
x

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2190 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x
xxx
Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **4600 / 296000** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution rejetée pour défaut de majorité.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote n'ayant pas recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il n'est pas possible de procéder à un second vote.

Question n° 11
SECONDE LECTURE: Election des membres du Conseil Syndical et fixation de la durée de leur mandat

Conditions de majorité de l'Article 24.
L'assemblée générale approuve la candidature ..... aux fonctions de membre du conseil syndical pour une durée de deux ans à compter du jour de l'assemblée.

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

Question n° 12
Souscription d'un contrat 24H/24 et 7J/7 auprès d'ADL ASSISTANCE
Conditions de majorité de l'Article 24.
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire le service 24H/24 et 7J/7 de garde téléphonique pour le traitement des interventions urgentes, 24/24 heures, 365 jours par an, proposé par ADL ASSISTANCE.
- pour une duée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction
- qui commendera à courir le 1° avril 2022
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de: 4 920.00 € TTC

Partent en cours de résolution : *x*

Vote(nt) **POUR** : **95** copropriétaire(s) totalisant **67740 / 95030** tantièmes.
Ont voté pour : xxx
xxxx

Vote(nt) **CONTRE** : **23** copropriétaire(s) totalisant **27290 / 95030** tantièmes.
Ont voté contre : xxx

Vote(nt) **ABSTENTION** : **11** copropriétaire(s) totalisant **8620 / 103650** tantièmes.
Se sont abstenus : xxx

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Présentation du PIC (plan initiative copropriété) et adoption de la feuille de route

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve la feuille de route jointe à la convocation et donne pouvoir au syndic de la signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires. Ce document contractualise l'intégration du syndicat des copropriétaires de la Résidence Tours de Seysses dans le dispositif du Plan Initiative Copropriétés.

Par cette résolution, le syndicat des copropriétaires adhère à l'Opération Programmée d'Amélioration pour l'Habitat (OPAH-CD), dispositif ayant pour but de rénover de façon globale la résidence et d'accompagner les instances vers un redressement pérenne de la copropriété. Le programme d'intervention sera mené sur une période de 5 ans et débutera à compter du vote de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : **121** copropriétaire(s) totalisant **97550 / 100200** tantièmes.

Ont voté pour : x

x x

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2650 / 100200** tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **3450 / 103650** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Mandat donné au Syndic pour déposer les dossiers de demande de subvention d'aide au redressement de la gestion

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'aide au redressement de la gestion est une subvention attribuée par L'Agence nationale de l'habitat (Anah) au syndicat des copropriétaires d'une copropriété en difficulté bénéficiant d'un dispositif opérationnel tel qu'une OPAH-CD.
Cette aide, d'un montant annuel maximum de 5 000 € par bâtiment et de 150 € par lot d'habitation principale (soit un montant forfaitaire annuel maximal de 126 200 € pour la copropriété Tours de Seysses), a pour but de compenser le surcroît d'activité du syndic durant le dispositif opérationnel, à la charge du syndicat de copropriétaires.

Elle permet de financer les prestations nécessaires aux actions de d'amélioration de la situation financière et de redressement général, notamment les frais de temps passé du syndic pour la participation aux comités techniques et aux réunions préparatoires, ainsi que les frais d'études spécifiques (géomètre, notaire,...), les frais de procédures, frais d'honoraires d'huissier et d'avocats ainsi que toute étude ou expertise qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le rétablissement de la situation financière de la copropriété.

Moyens mis en œuvre
Dans le cadre de l'élaboration de l'OPAH CD, plusieurs actions sont menées pour améliorer la situation financière de la copropriété, associant syndic, conseil syndical, URBANiS et l'ensemble des partenaires et financeurs :

- La régularisation du règlement de copropriété : étude géomètre, AG spéciales, publication du règlement de copropriété,...
- la participations aux comités techniques et réunions préparatoires tout au long de l'année, le syndic sera présent aux différentes réunions de travail à la demande de Toulouse Métropole et répondra aux sollicitations d'échanges.
- Les procédures de recouvrement des impayés

Le Syndic poursuit les procédures de recouvrement habituelles lorsqu'une solution amiable ne peut pas être trouvée : injonction de payer, assignation au fond et saisie immobilière le cas échéant.

Syndic :
Comités techniques : 10 réunions/an de 2h de présence soit 20h
Réunions techniques/préparatoires : 12 réunions/an de 2h de présence, soit 24h
Convocation AG spéciales : 2 AG/ an (en heures), 3h par AG , soit 6h
Suivi des impayés : 4 réunions/an avec 2 h de présence et 2 heures de préparation à chaque fois, soit 16h
Contribution du représentant légal du syndicat des copropriétaires aux sollicitations du maître d'ouvrage du dispositif : estimation portée à 1h/mois, soit 12h
Soit un total de 68 heures de travail/présence annuelles du syndic, (tarif horaire de 110 € TTC) pour un montant total TTC de 7480 € TTC

Notaire/ géomètre :
Étude, rédaction et publication du règlement de copropriété : estimation portée à 14 000 €
Frais de procédures, d'honoraires d'huissier et d'avocat, d'hypothèque, de recherche de propriétaires, qui concourent à l'assainissement de la situation financière : estimation portée à 15 000 €,

Plan de financement prévisionnel
Les dépenses ont été estimées à 36 480 € pour une année en tenant compte : du travail de remise à plat du règlement de copropriété, des frais de recouvrement des principaux débiteurs de la copropriété.
ADL Immobilier, syndic régulièrement élu, sollicitera l'Anah pour le financement d'une aide au redressement de la gestion d'un maximum de 36 480 € .

Montant global des dépenses : 36 480 €
Part des financements publics demandés : 80 %, soit 29 184 €

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate ADL Immobilier, représenté par xx, syndic, en sa qualité de représentant des copropriétaires afin d'engager les démarches nécessaires à l'obtention de subvention d'aide au redressement de la gestion pour la copropriété auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) sur toute la durée de l'OPAH CD, à savoir :
? Remplir et signer tous les documents et formulaires nécessaires
? Transmettre à Urbanis, désigné par Toulouse Métropole pour assurer le suivi de l'OPAH CD, tous les documents et justificatifs nécessaires à la présentation des dossiers, de la demande d'engagement jusqu'au paiement.

Vote(nt) **POUR** : **123** copropriétaire(s) totalisant **99050 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : xxx
x

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **3400 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1200 / 296000** tantièmes.

Se sont abstenus :x

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 15

SECONDE LECTURE : Mandat donné au Syndic pour déposer les dossiers de demande de subvention d'aide au redressement de la gestion

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate ADL Immobilier, représenté par Michel POURCEL, syndic, en sa qualité de représentant des copropriétaires afin d'engager les démarches nécessaires à l'obtention de subvention d'aide au redressement de la gestion pour la copropriété auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) sur toute la durée de l'OPAH CD, à savoir :
- Remplir et signer tous les documents et formulaires nécessaires
- Transmettre à Urbanis, désigné par Toulouse Métropole pour assurer le suivi de l'OPAH CD, tous les documents et justificatifs nécessaires à la présentation des dossiers, de la demande d'engagement jusqu'au paiement.

Vote(nt) **POUR** : **123** copropriétaire(s) totalisant **99050 / 102450** tantièmes.
Ont voté pour : xxxx

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **3400 / 102450** tantièmes.
Ont voté contre : x
x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1200 / 103650** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Question n° 16

Mandat donné au Syndic pour déposer les dossiers de demande d'aide à l'insonorisation

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Avec le programme Silencio, l'aéroport de Toulouse-Blagnac met en place des aides à l'insonorisation des logements situées dans le périmètre du Plan de gêne sonore, dont fait partie la copropriété Tours de Seysses.
Si un certain nombre de logements de la copropriété a déjà pu bénéficier de ce programme, les services de l'aéroport sont intéressés pour renouveler ce programme sur les logements non insonorisés de la copropriété, en lien avec la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés.

La procédure d'aide à l'insonorisation gérée par l'aéroport de Toulouse-Blagnac comprend 2 étapes principales : la réalisation d'études acoustiques des logements, puis la réalisation des travaux d'insonorisation.

La première étape de la demande d'aide est la constitution d'un dossier de demande d'aide.

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate ADL Immobilier, représenté par xxx, syndic, en sa qualité de représentant des copropriétaires afin d'engager les démarches nécessaires à la demande d'aide à l'insonorisation auprès de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, à savoir
:

dépôt et signature du formulaire de demande,
fourniture des différentes pièces utiles à l'instruction du dossier,
demande de devis auprès des bureaux d'études acoustiques,
choix du bureau d'études (sous réserve que le montant ne dépasse pas le montant du plafond alloué pour les études acoustiques et qu'aucun reste à charge n'existe pour la copropriété. Dans le cas contraire, le devis devra être préalablement validé par une Assemblée Générale des copropriétaires),
suivi de la réalisation de l'étude acoustique,
paiement des honoraires liés aux études acoustiques,
perception de l'aide au titre des études acoustiques,
lancement de la consultation des entreprises et établissement des devis de travaux en liaison avec le bureau d'études.

Vote(nt) **POUR** : **121** copropriétaire(s) totalisant **97490 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : xxx xxx

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **4210 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1950 / 296000** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 17

SECONDE LECTURE : Mandat donné au Syndic pour déposer les dossiers de demande d'aide à l'insonorisation

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, mandate ADL Immobilier, représenté par x syndic, en sa qualité de représentant des copropriétaires afin d'engager les démarches nécessaires à la demande d'aide à l'insonorisation auprès de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, à savoir :

dépôt et signature du formulaire de demande,
fourniture des différentes pièces utiles à l'instruction du dossier,
demande de devis auprès des bureaux d'études acoustiques,
choix du bureau d'études (sous réserve que le montant ne dépasse pas le montant du plafond alloué pour les études acoustiques et qu'aucun reste à charge n'existe pour la copropriété. Dans le cas contraire, le devis devra être préalablement validé par une Assemblée Générale des copropriétaires),
suivi de la réalisation de l'étude acoustique,
paiement des honoraires liés aux études acoustiques,
perception de l'aide au titre des études acoustiques,
lancement de la consultation des entreprises et établissement des devis de travaux en liaison avec le bureau d'études.

Vote(nt) **POUR** : **121** copropriétaire(s) totalisant **97490 / 101700** tantièmes.
Ont voté pour : xxxx

12

xxx

Vote(nt) **CONTRE : 5** copropriétaire(s) totalisant **4210 / 101700** tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) **ABSTENTION : 3** copropriétaire(s) totalisant **1950 / 103650** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Question n° 18

Autorisation permanente à accorder à la police et à la gendarmerie nationales, à la police municipale, aux sapeurs-pompiers et sapeurs-pompiers professionnels pour pénétrer dans les parties communes des immeubles

Conditions de majorité de l'Article 24.

Une loi du 25 novembre 2021 vient de modifier les conditions d'accès aux parties communes des immeubles d'habitation par des forces de l'ordre, des policiers municipaux, et des pompiers.
Depuis le 1er juillet 2021, en application de l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020, un texte du Code de la sécurité intérieure prévoyait que les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants pouvaient accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles (C. sécurité intérieure, art. L. 272-1).
Le cadre légal vient d'être modifié par des mesures figurant à l'article 20 de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels (JO du 26.11.2021).
A la suite de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 , l'article L. 272-1 du Code de la sécurité intérieure est désormais rédigé comme suit:
Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention. Ils peuvent accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes.
Le nouveau texte applicable, vise à assurer que les personnels des forces de sécurité intérieure, et notamment les sapeurs-pompiers, puissent accéder en permanence aux parties communes d'immeubles afin d'intervenir pour leurs missions d'urgence et de secours .
A la suite de l'adoption d'un amendement voté au Sénat, la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 a également modifié la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 24 II h.). Désormais, dans un immeuble en copropriété, le texte modifié prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires peut voter à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, la décision visant à accorder à la police municipale l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes (loi de 1965, art. 24 II h.

Projet de résolution :
En application de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021 et conformément à l'article L. 272-1 du Code de la sécurité intérieure, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'accorder une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationales, à la police municipale, aux sapeurs-pompiers et sapeurs-pompiers professionnels pour pénétrer dans les parties communes des immeubles

Vote(nt) **POUR : 128** copropriétaire(s) totalisant **102900 / 103650** tantièmes.
Ont voté pour : x

xxxx

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **750 / 103650** tantièmes.
Ont voté contre : xxx

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

Choix d'une solution de remplacement de Mx concierge de la résidence depuis le 4 Février 2019

Conditions de majorité de l'Article 24.

Présentation :

Monsieur x, concierge de la résidence depuis le 4 Février 2019, a présenté sa démission et a quitte son poste le 07 Mars 2022.
Se pose donc la question de son remplacement et de la solution à privilégier suite à cette expérience de 3 ans avec un gardien concierge logé.

Rappel des précédents délibérations
Point 14 de l'Assemblée Générale du 05/01/2017

Le règlement de copropriété prévoir explicitement l'existende d'un concierge logé, le logement de fonction est défini au descriptif du groupe D page 20, la définition du lot 9 page 338 et la répartition des charges page 384 prévoit que le salaire du concierge sera réparti en chargges communes générales.

Nous trouvons trace d'une décision d'Assemblée Générale du 14 mars 2011 délibérations n°12 & 13 qui autorisent le syndicat des copropriétaires à déroger au règlement et passer d'un concierge à un simple employé d'immeuble et qui demande la mise en location du logement de fonction.

Afin de préparer la solution d'entretien de la résidence lors du départ de Mr x, nous avions proposé plusieurs soluations:
- Embauche d'un nouveau conciege dans le cadre des dispositions étendues de la Convention Collective nationale des gardiens, concierges et amployés d'immeubles. Rémunération sur les bases d'unités de valeur et plus d'horaires, affectation du logement du premier étage du goupe D (commerces) comme logement de fonction au concierge et attribution du logement de fonction.
- Embauche d'un nouvel employé d'immeuble, non logé sur place, payé sur les bases de 35h00 de travail par semaine.

L'Assemblée Générale, aprés en avoir délibéré, avait décidé à l'occasion du départ de Mr x de procéder à l'embauche d'un nouvel employé d'immeuble non logé.

Point 16 de l'Assembée Générale du 12/02/2018
Nos recherche pour mener à bien cette embauche étaient alors restées infructueuses, nous nous étions heurtés au problème du salaire jugé insuffisant par les candidats et à l'absence de logement de fonction, cela nous avait amené à reconsidérer cette question sous un nouvel angle et à revenir devant l'Assemblée Générale de 2018 pour une nouvelle délibération sur les trois solutions possibles.
- Solution 1: Embauche d'un gardien concierge catégorie B
- Solution 2: Embauche d'un employé d'immeuble catégorie A
- Solution 3: Souscription d'un contrat de prestation avec une société extérieure.

Le conseil syndical avait souahité que la copropriété adopte les trois solutions envisagées et lui délègue le choix d ela solution à mettre en oeuvre au départ de Mr x, seules les solutions 1 (Embauche d'un gardien concierge catégorie B) et solution 2 (Embauche d'un employé d'immeuble catégorie A) avaient fait l'objet d'un vote favorable.

Assemblée Générale 2022
Le Conseil Syndical souahite revenir devant l'assemblée générale pour obtenir une nouvelle délégation pour le choix de la solution à mettre en place
Le coût de chaque solution est le suivant:
- Solution 1: Embauche d'un gardien concierge catégorie B = 43 290.00 € /an
- Solution 2: Embauche d'un employé d'immeuble catégorie A = 38 000 € /an
- Solution 3: Souscription d'un contrat de prestation avec une société extérieure = 64 800,00 €/an

Projet de résolution
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de valider la solution 3 (Souscription d'un contrat de prestation avec une société extérieure pour un budget de 64 800,00 €/an

Vote(nt) **POUR : 114** copropriétaire(s) totalisant **93090 / 99500** tantièmes.
Ont voté pour :

x

xJM

x

Vote(nt) **CONTRE** : **9** copropriétaire(s) totalisant **6410 / 99500** tantièmes.
Ont voté contre :x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **4150 / 103650** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

A l'issue de ce débat il a été décidé que le logement de la copropriété, qui avait été mis a disposition du concierge, serait remis à la location à ce qui garantira une rentrée d'argent au syndicat venant compenser une partie du budget de ce poste

Question n° 20
Travaux de rénovation de la fermeture de l'entrée d ela résidence
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Gnéérale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder, en Juillet / Août 2022, aux travaix de rénovation de la fermeture de l'entrée de la résidence pour un budget de 16 500,00 € TTC. Le financement des travaux sera assuré par un prélèvement aux fonds travaux au 1° juillet 2022.

Ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, en charges communes générales.

Partent en cours de résolution *: x*

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **34810 / 101600** tantièmes.
Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : **93** copropriétaire(s) totalisant **66790 / 101600** tantièmes.
Ont voté contre :

x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1350 / 102950** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

Travaux de remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution:
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder, en Jiullet / Août 2022, aux travaux de rénovation de la fermeture de l'entrée de la résidene pour un budget de 20 000,00 € TTC duquel sera deduit le montant de l'indemnité de l'assurance de la copropriété pour 9208 € TTC
Le financement des travaux assuré par un prélèvement aux fonds travaux au 1° juillet 2022.
Ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété en charges communes générales.

Vote(nt) **POUR** : **112** copropriétaire(s) totalisant **80640 / 99400** tantièmes.
Ont voté pour : x

x

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **18760 / 99400** tantièmes.
Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **3550 / 102950** tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

Délégation à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le cadre des travaux de rénovation ou remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner pouvoir au conseil syndical pour effectuer le choix de l'entreprise à qui sera confié le chantier de rénovation ou remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence.

Vote(nt) **POUR** : **122** coproprlétaire(s) totalisant **98450 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : xx

xx

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2250 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2250 / 296000** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 23

SECONDE LECTURE: Délégation à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le cadre des travaux de rénovation ou remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner pouvoir au conseil syndical pour effectuer le choix de l'entreprise à qui sera confié le chantier de rénovation ou remplacement total de la fermture de l'entrée de la résidence.

Vote(nt) **POUR** : **122** copropriétaire(s) totalisant **98450 / 100700** tantièmes.
Ont voté pour : x
x

ié

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24

Fixation des honoraires du syndic pour la gestion administrative, comptable et technique des travaux de rénovation ou remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibillté de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux soit 363,64 € HT ou 436,36 € TTC pour la solution remplacement total

Ces honoraires seront prélevés en même temps que le montant des travaux

Vote(nt) **POUR** : **114** copropriétaire(s) totalisant **92390 / 296000** tantièmes.

Ont voté pour : XX X

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **3750 / 296000** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION : 9** copropriétaire(s) totalisant **6810 / 296000** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 25

Deuxième lecture de la fixation des honoraires du syndic pour la gestion administrative, comptable et technique des travaux de rénovation ou remplacement total de la fermeture de l'entrée de la résidence

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT des travaux pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux soit:
600,00 € HT ou 720,00 € TTC pour la solution renovation
727,27 € HT ou 872,73 € TTC pour la solution remplacement total
Ces honoraires seront appelés en même temps que le montant des travaux

Vote(nt) **POUR : 114** copropriétaire(s) totalisant **92390 / 96140** tantièmes.
Ont voté pour : X X

Vote(nt) **CONTRE : 5** copropriétaire(s) totalisant **3750 / 96140** tantièmes.
Ont voté contre : X
X Vote(nt) **ABSTENTION : 9** copropriétaire(s) totalisant **6810 / 102950** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Question n° 26

Travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder, en juillet / Aout 2022, aux travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15pour un budget de 5800,00 € TTC. Le financement des travaux sera assuré par un prélèvement aux fonds travaux au 1er juillet 2022. Ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété en charges communes générales de chauffage.

Partent en cours de résolution :X

Vote(nt) **POUR** : **92** coproprlétaire(s) totalisant **76140 / 90980** tantièmes.

Ont voté pour : X
X

Vote(nt) **CONTRE** : **19** copropriétaire(s) totalisant **14840 / 90980** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **13** copropriétaire(s) totalisant **8610 / 99590** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 27

Délégation à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le cadre des travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner pouvoir au conseil syndical pour effectuer le choix de l'entreprise à qui sera confié le chantier de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Vote(nt) **POUR : 110** copropriétaire(s) totalisant **89680 / 296000** tantièmes.

Ont voté pour : X

X

Vote(nt) **CONTRE : 4** copropriétaire(s) totalisant **2950 / 296000** tantièmes.

Ont voté contre :X

Vote(nt) **ABSTENTION : 10** copropriétaire(s) totalisant **6960 / 296000** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 28

Seconde lecture de la délégation à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le cadre des travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner pouvoir au conseil syndical pour effectuer le choix de l'entreprise à qui sera confié le chantier de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Vote(nt) **POUR** : **110** copropriétaire(s) totalisant **89680 / 92630** tantièmes.
Ont voté pour :

X

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **2950 / 92630** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **10** copropriétaire(s) totalisant **6960 / 99590** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29

Fixation des honoraires du syndic pour la gestion administrative, comptable et technique des travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 6 % HT du montant HT des travaux pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux soit 316,36 € HT ou 379,64 € TTC
Ces honoraires seront appelés en même temps que le montant des travaux

Vote(nt) **POUR** : **100** copropriétaire(s) totalisant **82890 / 296000** tantièmes.
Ont voté pour : X

X

Vote(nt) **CONTRE : 10** copropriétaire(s) totalisant **7090 / 296000** tantièmes.
Ont voté contre :X

Vote(nt) **ABSTENTION : 14** copropriétaire(s) totalisant **9610 / 296000** tantièmes.
Se sont abstenus :X

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 30

Deuxième lecture de la fixation des honoraires du syndic pour la gestion administrative, comptable et technique des travaux de fermeture de la plage d'embarquement pompier du bâtiment B15 et C15

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 6 % HT du montant HT des travaux pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux soit 316,36 € HT ou 379,64 € TTC
Ces honoraires seront appelés en même temps que le montant des travaux

Vote(nt) **POUR : 100** copropriétaire(s) totalisant **82890 / 89980** tantièmes.
Ont voté pour : X

X

Vote(nt) **CONTRE : 10** copropriétaire(s) totalisant **7090 / 89980** tantièmes.
Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION : 14** coproprlétaire(s) totalisant **9610 / 99590** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 31

Demande de X, propri ta re resident au timent B8 i misé en p ace d'une caméra donnant sur ascenseur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder, en juillet / Aout 2022, aux travaux de mise en place en location d'une caméra donnant sur ascenseur du bâtiment B8 pour un budget de 594,00 € TTC par an . Le financement des travaux sera assuré par le budget de gestion courante. Cette location sera répartie en charges de bâtiment B8.

Vote(nt) **POUR : 13** copropriétaire(s) totalisant **4210 / 4868** tantièmes.
Ont voté pour : X

Vote(nt) **CONTRE : 2** copropriétaire(s) totalisant **658 / 4868** tantièmes.
Ont voté contre : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32

Demande deX, propriétaire résident au bâtiment B8 : choix d'une deuxième couleur pour les volets roulants en façade des bâtiments

Conditions de majorité de l'Article 24.

Monsieur X nous écrit en ces termes :

Pourriez-vous ajouter au vote pour la prochaine AG. La mise au vote pour le choix d'une 2eme couleur autorisé (anthracite ou blanc à voter) pour les volets roulant dans la copropriété, je souhaiterais que vous ajoutiez que cela permettra des économies car beaucoup moins cher que le bleu et plus moderne également.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant
On
X

Vote(nt) **CONTRE : 96** copropriétaire(s) totalisant **69990 / 94390** tantièmes.
Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **5200 / 99590** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 33

Demande de X, propr ta re r sident au bat ment B8 : R fection e l'accès au toit terrasse de la B8 (Le béton s'effrite au niveau de la barre d'accès et Il n'existe pas de grille de sécurité comme à la conciergerie).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, en délibér après avoir é, décide de faire procéder, en juillet / Aout 2022, aux travaux de Réfection de l'accès au toit terrasse de la B8 pou un de € TTC. Le financement des travaux sera assuré par le budget de gestion courante. Ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété en charges de bâtiment B8.

Résolution ayant été retirée du vote en raison de l'absence de devis.

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 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

   Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueillli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

   Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

****

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 22H30

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 2 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 1ère 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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président	**Les scrutateurs**	**Le secrétaire**
MmeX	Mr X	LE SYNDIC Mr X
	Mme X	