

Saisie immo cabinet Mercié

De: [blurred]
Envoyé: lundi 11 août 2025 09:53
À: [blurred]
Objet: RE: 25.2686 - X [blurred]
Pièces jointes: 3132 - PV AG 26092024.pdf; 3132 - PV AG 09102023.pdf; 3132 - PV AG 29092022.pdf; 27 TEAT DATE .pdf [blurred]
Catégories: E-mail rattaché dans Secib Néo

Madame, Monsieur,

En PJ les éléments demandés.

L'immeuble a été construit après 1996. Je n'ai pas la DAT.

L'appel de fonds trimestriel s'élève à 1189.62^e + 59.24€ pour le fonds ALUR.

La dette actuelle est de 20565.21€. Un jugement a été rendu en Mars dernier et est en cours d'exécution.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement



sgit.net

[blurred]
655, rue René Descartes, [blurred]
Parc de la Duranne - CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE cedex 3

De [blurred]
[blurred]

Copropriété ILLIXON - sise 14 Rue d'Etigny à BAGNERES-DE-LUCHON (31110) - Lots n° 46 & 138 - Propriétaire M. [blurred]

Merci de prendre connaissance du courriel joint à votre attention et m'en accuser réception

Cordialement 

S.M pour Maître Catherine BENOIDT-VERLINDE Avocat



CABINET MERCIÉ

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

29 rue de Metz – 31000 TOULOUSE

Tel : 05.34.45.54.00 (civil – commerce)

Tel : 05.34.45.54.01 (saisie immobilière)

Fax : 05.61.22.58.88

www.cabinetmercier.com

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE ILLIXON

31110 BAGNERES DE LUCHON

Le jeudi 29 septembre 2022 à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis WOJO SALLE BELLECOUR 15 RUE DES CUIRRASSIERS CS 33821 69487 LYON CEDEX 03

Copropriétaires **présents et représentés:**

X

(Faint, illegible text, likely a list of names and shares)

sont **présents ou représentés : 23 / 49 copropriétaires, totalisant**
4246 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

SX

(Faint, illegible text, likely a list of names and shares)

sont **absents ou non représentés : 26 / 49 copropriétaires, totalisant**

5754 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du président de séance

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance : **Madame JUNG**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4246 / 4246** tantièmes.

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

Question n° 02

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election de scrutateur

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs : **Mme X**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4032 / 4246** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4246** tantièmes.

Ont voté contre : X

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

Question n° 03

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du secrétaire de séance

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : **Monsieur X**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4032 / 4246** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4246** tantièmes.

Ont voté contre : X

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/03/2022

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice 01/04/2021 au 31/03/2022:

- 14 975.97€ pour les dépenses courantes non récupérables de la copropriété,
- 61 786.12€ pour les dépenses courantes récupérables de la copropriété,

Soit 76 762.09€ pour l'ensemble des charges courantes de copropriété de l'exercice clos.

Les comptes joints à la convocation feront l'objet d'un commentaire au cours de l'assemblée. Nous vous rappelons que dans le cadre du bail commercial, toutes les charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant VACANCEOLE pour le compte des propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3408 / 3622** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 3622** tantièmes.
Ont voté contre : BERGEON Jean-Luc (214),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **624 / 4246** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 05

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Clé: Charges communes générale
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, et en avoir délibéré, adopte le budget de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024, pour un montant de 90 550.00€uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Au cours de l'Assemblée, il est proposé que ce budget soit revu lors de la prochaine réunion. Un point régulier sera fait avec VACANCEOLE pour le suivi des dépenses d'énergie afin de vérifier si le prévisionnel de dépenses est atteint ou non.

Arrivent en cours de résolution : X (197) (10:52:00) -

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **3663 / 3877** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 3877** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **566 / 4443** tantièmes.
Se sont abstenus : X

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

Question n° 06

Mandat à donner au syndic pour la négociation du contrat d'assurance multirisque de l'immeuble et au conseil syndical pour la validation du changement de courtier et/ou compagnie.

Clé: Charges communes générale
Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic informe qu'il entame une consultation auprès de différents cabinets de courtage et différentes compagnies d'assurance pour optimiser les garanties, négocier les franchises et les tarifs sur les contrats multirisques de l'immeuble.

Le retour de la consultation sera communiqué au Conseil Syndical en cas de retour probant.
Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale, donne mandat :

-au syndic pour négocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble,

-au Conseil Syndical pour valider la proposition de changement de courtier et/ou de compagnie en cas de retour probant.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4229 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4229 / 4443** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4443** tantièmes.

Ont voté contre :

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

Question n° 07

Information sur la lettre recommandée électronique

Clé: Charges communes générale

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite. Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

- Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.
- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.
- Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.
- Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.
- Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint et en le retournant par mail à l'adresse info@sgitgestion.com

Question n° 08

Lieu de tenue de la prochaine Assemblée générale

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 25 - Hors 25.1.

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de LYON

Il est proposé que la prochaine Assemblée se tienne le vendredi 29/09/2023 à 10h30.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **355 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **665 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution rejetée pour défaut de majorité

Question n° 09

Décision à prendre pour procéder aux travaux de sécurité incendie - remplacement des BAES

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Prend acte du devis présenté pour les travaux de remplacement des BAES :

- Société d'un montant de 4 905.41€TTC

Retient le devis de la Société d'un montant de 4 905.41€TTC

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Pas d'appels de fonds

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

Au cours de l'assemblée, il est convenu avec VACANCEOLE une participation à hauteur de 50%.

La dépense COPRO sera donc affectée dans les charges courantes et ne fera pas l'objet d'un appel de fonds.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4229 / 4443** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **214 / 4443** tantièmes.

Ont voté contre : X

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

Question n° 10

Décision à prendre pour procéder aux travaux de remise en état et mise en conformité des colonnes sèches de la résidence.

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Malgré de nombreuses démarches et relances, nous sommes toujours en attente d'un chiffrage concernant les travaux énoncés dans cette résolution.

Afin d'anticiper et de ne pas attendre une prochaine assemblée, il est décidé de mettre au vote un budget afin de pouvoir réaliser ces travaux dès que possible.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Lors de l'Assemblée, un échange se fait sur ce problème. Il est décidé de faire réaliser une nouvelle vérification de ces installations par SICLI en présence d'une entreprise pour chiffrer ces travaux.

Le devis sera proposé au CS pour avis et, si nécessaire, une Assemblée Spéciale pourra être convoquée. La volonté de tous est réaffirmée de résoudre ce problème qui, faute de prestataire apte à intervenir, dure maintenant depuis de nombreux mois.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **3763 / 4107** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **344 / 4107** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **336 / 4443** tantièmes.

Se sont abstenus : X

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

Question n° 11

Décision à prendre pour procéder aux travaux de remise en état des deux digicodes de la résidence. Société Hervé Thermique.

Clé: Charges Bâtiments

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Prend acte du devis présenté pour les travaux de remise en état des deux digicodes de la résidence :
- Société Hervé Thermique d'un montant de 2 241.80€TTC

Retient le devis de la Société Hervé Thermique d'un montant de 2 241.80€TTC

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes batiments répartis pour moitié entre les batiments A et B.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **6019 / 6698** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **679 / 6698** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **382 / 8874** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Les copropriétaires passent au vote sur la résolution suivante qui concerne le même sujet.

Question n° 12

Décision à prendre pour procéder aux travaux de remise en état des deux digicodes de la résidence. Vote d'un budget

Clé: Charges Bâtiments

Conditions de majorité de l'Article 24.

Malgré de nombreuses démarches et relances, nous sommes toujours en attente d'un chiffrage concurrentiel pour le devis voté dans la résolution précédente.

Afin d'anticiper et de ne pas attendre une prochaine assemblée, il est décidé de mettre au vote un budget afin de pouvoir réaliser ces travaux dès que possible.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

vote un budget de 2 500.00€ pour la réalisation des travaux de remise en état des deux digicodes de la résidence.

Des devis seront présentés et soumis à validation sous couvert du conseil syndical.

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes bâtiments répartis pour moitié entre les bâtiments A et B.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Nombre d'appels de fonds : 1
- Dates des appels de fonds : 01/01/2023

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

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **6019 / 6698** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **679 / 6698** tantièmes.

Ont voté contre : X

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **382 / 8874** tantièmes.

Se sont abstenus : X

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

En accord avec le Conseil Syndical, ce projet est retenu. Le Syndic consultera la société PBS qui semble être en mesure d'apporter une réponse mieux disante et plus adaptée.

Question n° 13

Information sur les débiteurs

Clé: Charges communes générale

Résolution non soumise à un vote.

A ce jour, deux débiteurs importants sont toujours en cours.

Monsieur X 12 843.05€ Assignation en cours, nous vous invitons à trouver en pièce jointe le courrier récapitulatif de l'avocat en charge du dossier.

Monsieur X 10 148.18€ Nouvelle assignation lancée. A la suite d'une première assignation, Monsieur X avait réglé ses arriérés de charges mais n'a pas poursuivi le règlement des charges courantes depuis cette date. Une nouvelle assignation est donc nécessaire.

L'assemblée en prend note.

Question n° 14

Questions diverses (sans vote)

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'.

- Une demande de devis a été faite pour passer les lignes téléphonique des ascenseurs en kit GSM ce qui générerait des économies et améliorerait la fiabilité du dispositif d'appel d'urgence.

- M. X évoque la demande faite pour la remise en peinture du portillon et de la grille ainsi que les communs des sous-sols. Il propose d'assurer la remise en peinture du portillon et de la grille et de transmettre une facture à la copropriété.

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 recueilli 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 12h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

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.

La présidente

Madame X

La scrutatrice

Mme X

Le secrétaire

**SGIT GESTION
Xavier CARMILLE**

SGIT GESTION
SAS au capital de 304 838,00 €
SIRET 434 613 451 0017
228 Rue René Descartes - 37000
Tours - FRANCE
15591 AUXERRE-DU-LOIRE-CEDEX 3

Copie littérale et conforme

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES
COPROPRIETAIRES**

RESIDENCE ILLIXON

31110 BAGNERES DE LUCHON

Le lundi 09 octobre 2023 à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis AZ FORUM LYON 27 RUE MAURICE FLANDIN 69003 LYON

Copropriétaires présents et représentés:

M & Mme X

**sont présents ou représentés : 24 / 49 copropriétaires, totalisant
4539 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M & Mme X

**sont absents ou non représentés : 25 / 49 copropriétaires, totalisant
5461 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Présidente de séance : **Madame X**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : **Monsieur X**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : **SGIT GESTION représenté par X**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de Lyon ou en visioconférence. Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.
Ont voté contre : X

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 31/03/2023

Clé: Charges communes générale
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 pour un montant total de 82 479.09€ selon la répartition suivante :

- 18 025.44€ pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- 64453.65€ pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant)
- 3 800.00€ pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT GESTION, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4192 / 4406** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4406** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **133 / 4539** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS

Clé: Charges communes générale
Conditions de majorité de l'24.

L'Assemblée Générale du 29.09.2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 90 550.00€ TTC.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de 101 834.00€ TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à cette régularisation lors des prochains appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3501 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **344 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **694 / 4539** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Il est précisé au cours de l'Assemblée Générale que l'augmentation des charges proposée concerne uniquement les charges récupérables payées par l'exploitant.

Question n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de :
112 349.00€ pour l'ensemble des charges de Copropriété.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3501 / 3845** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **344 / 3845** tantièmes.
Ont voté contre : X
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **694 / 4539** tantièmes.
Se sont abstenus : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Il est précisé au cours de l'Assemblée Générale que l'augmentation des charges proposée concerne uniquement les charges récupérables payées par l'exploitant.

Question n° 08

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Monsieur HEUMANN

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur x** en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.
Ont voté contre : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Monsieur BRIATTE

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur x** en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.
Ont voté contre : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Madame JUNG

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Madame x** en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Monsieur MHAYA

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur x**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : BERGEON Jean-Luc (214),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Monsieur VALLEZ

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur x** en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4325 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **214 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE Madame DEMANECHÉ

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne **Madame x** en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4195 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **344 / 10000** tantièmes.

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

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4195 / 4539** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **344 / 4539** tantièmes.

Ont voté contre : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

*Décide de procéder à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique;

*Prend acte du devis présenté :

-Devis n° EBOEN-23-04027 -01 de la société ASCAUDIT, d'un montant de 4 500.00 € HT soit 5 400.00 € TTC (Annexe 6 de la convocation)

*Retient ledit devis

*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous, Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 225 € HT.

Ces honoraires comprennent : la préparation, la mise en œuvre, le cahier des charges, la négociation, l'étude des devis, l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

*Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 5 670 € TTC

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux

*Décide de planifier les travaux : (à discuter en Assemblée Générale)

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

-Nombre d'appels de fonds :

-Dates des appels de fonds :

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

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **1628 / 3978** tantièmes. Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : **13** copropriétaire(s) totalisant **2350 / 3978** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **561 / 4539** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Il est précisé que ce diagnostic est également à réaliser dans le cadre du PPPT présenté en résolution 15.

Question n° 15

DECISION A PRENDRE SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) AVEC DIAGNOSTIQUE GLOBAL (DTG) ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Clé: Charges communes générale

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

Suite à la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les temps suivants :

-D'ici le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux

-D'ici le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux

-D'ici le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE collectif et d'un DTG ; en effet sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le diagnostic technique global indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

- 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'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;
- Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (classe A) à l'extrêmement peu performant classe G. Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leurs performances en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi climat résilience, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G ; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 1er janvier 2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdits à la location, à partir du 1er janvier 2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 1er janvier 2034 ce seront les logements classés en E F & G.

À partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT au notaire pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan du moins le DPE contenu dans ce document servira à la réalisation des DPE individuels.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis de la société ASCAUDIT (Annexe 7 de la convocation), du tableau ci-dessous et après avoir délibéré décide de faire réaliser le PPPT.

*Etude thermique intégrant à la fois le DPE collectif et un calcul thermique réglementaire (TH-CE-Ex) pour estimer les projections de travaux

L'Assemblée générale après avoir délibéré :

*retient un budget de 8 976.00 €.

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Nombre d'appels de fonds :
- Dates des appels de fonds :

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **1952 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : , x

x

x

Vote(nt) **CONTRE** : **13** copropriétaire(s) totalisant **2350 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **237 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Dans la mesure où cet audit n'est à ce jour pas obligatoire pour cette résidence, il est décidé de reporter la décision à l'année prochaine ce qui permettra également de consulter une seconde voire une troisième entreprise.

Question n° 16

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MODIFICATION DU CONTRAT ASCENSEUR INTEGRANT LES SERVICES COMMUNICATIONS GSM - BATIMENT A

Clé: Chg Ascenseurs Escaliers

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les conditions particulières du contrat jointes à la convocation, valide la souscription de ce contrat modificatif intégrant les communications GSM.

A la suite de la validation de cette résolution, le contrat ORANGE sera résilié.

L'assemblée générale :

*Prend acte du devis présenté :

- Devis n° N° 0136355536 de la société SCHINDLER, d'un montant de 1 800.00 € HT soit 1 980.00 € TTC (Annexe 8 de la convocation)

*Retient ledit devis

Pour rappel, le contrat actuel souscrit auprès de SCHINDLER (sans les communications GSM), s'élève à 1 978.70€ TTC.

Cette dépense sera intégrée au budget et répartie dans le cadre des charges Ascenseurs bâtiment A.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **4738 / 5256** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **518 / 5256** tantièmes.

Ont voté contre : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MODIFICATION DU CONTRAT ASCENSEUR INTEGRANT LES SERVICES COMMUNICATIONS GSM - BATIMENT B

Clé: Chg Ascenseurs Escaliers

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les conditions particulières du contrat jointes à la convocation, valide la souscription de ce contrat modificatif intégrant les communications GSM.

A la suite de la validation de cette résolution, le contrat ORANGE sera résilié.

L'assemblée générale :

*Prend acte du devis présenté :

- Devis n° N° 0136355536 de la société SCHINDLER, d'un montant de 1 800.00 € HT soit 1 980.00 € TTC (Annexe 8 de la convocation)

*Retient ledit devis

Pour rappel, le contrat actuel souscrit auprès de SCHINDLER (sans les communications GSM), s'élève à 1 978.70€ TTC.

Cette dépense sera intégrée au budget et répartie dans le cadre des charges Ascenceurs bâtiment B.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **4197 / 4197** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

- Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.
- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.
- Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.
- Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.
- Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, **SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT**, en complétant le document joint (annexe 9 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse info@sgitgestion.com

Question n° 19

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site www.sgitgestion.com - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion)

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

Le pouvoir M. SOLDI arrive en fin de réunion à l'issue des votes – le Syndic précise que celui-ci ne pourra pas être pris en compte puisque l'ensemble des résolutions ont été votées.

Question n° 20

QUESTIONS DIVERSES :

Résolution non soumise à un vote.

1. Un point est fait sur la situation des débiteurs de la résidence. Les explications nécessaires sont données par le Syndic.

Un cas perdure depuis plusieurs années, celui de M. LAGAILLARDE : Une demande va être faite auprès du tribunal pour une vente en viager des lots afin de solder la dette.

Il sera notamment demandé à l'avocat du SDC de discuter avec l'avocat de M. LAGAILLARDE pour trouver une issue.

- 2.M. x rappelle que le digicode des entrées ne fonctionnent plus et ce depuis plusieurs années. La société PBS avait été sollicité et le Syndic se rapprochera de cette entreprise pour obtenir les devis attendus.

=> M.x signale également des points de travaux d'amélioration à réaliser sur les installations électriques. Ces travaux seront hiérarchisés afin de remédier aux problèmes de sécurité. Les travaux liés à l'amélioration seront envisagés par la suite.

3. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE : La date du **Jeudi 26/09/2024 à 10h30** est arrêtée pour cette assemblée qui se tiendra en présentiel (à Lyon) et en visio.

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 recueilli 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 inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

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.

La présidente
Mme x

Le
scrutateur
M. x

Le secrétaire
Xavier CARMILLE
SGIT GESTION

Certificat de signature électronique

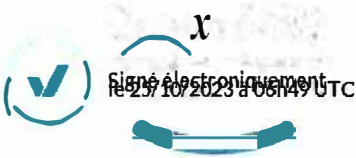
Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE ILLIXON

31110 BAGNERES DE LUCHON

Le jeudi 26 septembre 2024 à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis WOJO PART DIEU 15 rue des Cuirassiers 69003 LYON

Copropriétaires présents et représentés:

M & Mme x

sont présents ou représentés :

**22 / 49 copropriétaires, totalisant
4449 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

MR x

sont absents ou non représentés :

**27 / 49 copropriétaires, totalisant
5551 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : **Madame x**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 4449** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : **Monsieur x**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 4449** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : **Le cabinet SGIT GESTION représenté par Monsieur x**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 4449** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

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

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de Lyon ou en visioconférence. Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Une visite sur place sera faite le lundi 27/01/2025 à 14h30 le rendez-vous est fixé sur site à l'entrée de la résidence.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 10000** tantièmes.

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

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

copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 4449** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 31/03/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant total de 102146.07€ selon la répartition suivante :

- 23773,73 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- 78372,34 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)
- 3230,12 € pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales (compris dans les dépenses non récupérables)

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3603 / 3789** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **186 / 3789** tantièmes. Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **660 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus :x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

DESIGNATION DU SYNDIC SGIT

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

Le contrat en cours prend fin le 23/09/2024, il est nécessaire de le renouveler. Le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexe 6 et 6 bis de la convocation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT en qualité de syndic pour une période de 2 ans du 24/09/2024 au 1er octobre 2026 pour un montant de **9 950,00€ TTC** la première année.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Rappel modalités de gestion de la trésorerie de la copropriété : un compte bancaire spécial et individuel du syndicat des copropriétaires de la résidence ILLIXON est ouvert auprès de la Banque Palatine.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3552 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **897 / 10000** 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.

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

copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3552 / 3552** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **897 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 pour un montant de :
112 300,00€ pour l'ensemble des charges de Copropriété.

Rappel : tous les appels de provisions 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **3366 / 3552** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **186 / 3552** tantièmes.

Ont voté contre : DEMANECHÉ Hervé (186),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **897 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : x,

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

INFORMATION SUR LA SITUATION DES IMPAYES

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel les situations en cours sont les suivantes :

Dossier x :

Un jugement a été rendu en 2022 mais peinons à le faire exécuter car M. x n'a pas la capacité de faire face à ses charges. Nous recevons régulièrement des paiements de 200 à 300€ mais ils ne suffisent pas à absorber la dette qui continue à augmenter.

⇒ La saisie-vente figure à l'ordre du jour de cette AG

Dossier x :

Ce dossier a fait l'objet d'une troisième assignation.

Nous avons fait appel d'un jugement défavorable au SDC.

⇒ Le délibéré est annoncé pour le 26 Novembre prochain.

Dossier GLASSE :

La procédure en cours, leur avocat a déjà demandé deux reports.

Des règlements d'environ 300€ sont envoyés chaque mois.

⇒ Le jugement est attendu pour le 4/11/24

Question n° 09

AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR LA SAISIE-VENTE DES LOTS DE M. LAGAILLARDE JEAN-LOUIS ET LA MISE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement engagées à l'encontre de M. LAGAILLARDE Jean-Louis, propriétaire des lots n°7 (appartement), 107(parking) et 149(local à ski), débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 19/08/2024 de la somme de 17995.09€, et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire vendre lesdits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'Assemblée Générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n°7, 107 et 149 appartenant à M. LAGAILLARDE Jean-Louis.

Un large débat s'est fait au cours de l'Assemblée sur ce point. La majorité s'étant prononcée, la saisie vente est validée.

Le Conseil Syndical propose qu'une rencontre soit faite fin janvier lors de la visite des lieux prévue le 27/01/2025 avec M. et Mme LAGAILLARDE afin de trouver une éventuelle dernière solution amiable avant d'initier cette vente.

M et Mme LAGAILLARDE seront avisés au préalable de cette demande de rencontre afin que celle-ci puisse avoir lieu sous les meilleurs auspices.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **2145 / 4125** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **1980 / 4125** tantièmes.

Ont voté contre : BRIATTE Vincent (265), CORTICCHIATO Pascal (161), CREMEL François-Xavier (135), CRETINON Patrick (176), DEMANECHÉ Hervé (186), HEUMANN Dominique/Jérôme/Xavier (131), JUNG Alexandre (229), LAVIE Michel (194), MAPELLI Fabien (161), MAUDET Franck (145), VALLEZ Marc (197),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **324 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : MICHAUD Christophe (324),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

FIXATION DE LA MISE A PRIX DES LOTS APPARTENANT A M. LAGAILLARDE JEAN-LOUIS

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 25 000€ (dette actuelle + 1 an d'équivalent de charges + Frais d'avocat estimés).

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixée.

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

-procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant : 100% soit 25 000€ exigible le mois suivant la vente-faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **2145 / 4449** tantièmes. Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : **12** copropriétaire(s) totalisant **2304 / 4449** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

DÉCISION A PRENDRE CONCERNANT LA REMISE EN ETAT DES COLONNES SECHES DES BATIMENTS A ET B (TRAVAUX) PAR LA SOCIETE DOUMERGUE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des explications du syndic et de l'avis de Conseil Syndical :

Décide de réaliser les travaux suivants : REMISE EN ETAT DES COLONNES SECHES SUITE A L'AUDIT REALISE LE 20/02/2024

Prend acte du devis proposé par la société DOUMERGUE, d'un montant prévisionnel de 6591.80 € HT soit 7250.98 TTC (Annexe 7 de la convocation) et décide de lui confier le marché.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

*Le coût des travaux s'élèvent à **7 250,98€ TTC**

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux.

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies:

- **Nombre d'appels de fonds : 1**

- **Dates des appels de fonds : 15/11/2024**

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

Au cours de la réunion, mme x interpelle les représentants de VACANCEOLE sur le très faible montant des loyers perçus et les difficultés qu'avait le bailleur à payer les charges. Sur la participation de VACANCEOLE sur le financement des travaux de rénovation des colonnes sèches pour les propriétaires bailleurs, les responsables de l'exploitant présents lors de l'assemblée informent les copropriétaires qu'une réflexion sera lancée et qu'ils reviendront directement vers leurs bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3684 / 3876** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) tx

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **573 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus :x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

DÉCISION A PRENDRE SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) AVEC DIAGNOSTIC GLOBAL (DTG) ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) - PROPOSITION CABINET HELLIO

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

Annexe 8 de la convocation

Suite à la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE collectif et d'un DTG ; en effet sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le diagnostic technique global indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

- 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'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;
- Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (classe A) à l'extrêmement peu performant classe G. Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leurs performances en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi climat résilience, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G ; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 1er janvier 2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdits à la location, à partir du 1er janvier 2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 1er janvier 2034 ce seront les logements classés en E F & G.

À partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT au notaire pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan du moins le DPE contenu dans ce document servira à la réalisation des DPE individuels.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis de la société HELLIO (Annexe 8 de la convocation) d'un montant de 6017€ TTC comprenant option 1 + option restitution visio.

Les honoraires du syndic pour la constitution du dossier et la communication des pièces au prestataire seront de 600€ TTC.

L'Assemblée générale après avoir délibéré :

*retient un budget de 6617 €.

*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de €

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Nombre d'appels de fonds :
- Dates des appels de fonds :

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **1463 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : xx

Vote(nt) **CONTRE** : **12** copropriétaire(s) totalisant **2172 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **814 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : MICHAUD Christophe (324), PLACE et ARNOUT Louis et Mélissa (336), STAERMAN Olivier (154),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 13

DECISION A PRENDRE SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) AVEC DIAGNOSTIC GLOBAL (DTG) ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) - PROPOSITION CABINET ASCAUDIT

Conditions de majorité de l'Article 24.

Annexe 9 de la convocation

Suite à la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE collectif et d'un DTG ; en effet sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le diagnostic technique global indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

-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'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

-Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;

-Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation

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

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (classe A) à l'extrêmement peu performant classe G. Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leurs performances en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi climat résilience, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G ; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 1er janvier 2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdits à la location, à partir du 1er janvier 2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 1er janvier 2034 ce seront les logements classés en E F & G.

À partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT au notaire pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan du moins le DPE contenu dans ce document servira à la réalisation des DPE individuels.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis de la société ASCAUDIT (Annexe 9 de la convocation)
d'un montant de 10080€ TTC comprenant option 2 + option restitution visio.

Les honoraires du syndic pour la constitution du dossier et la communication des pièces au prestataire seront de 600€ TTC.

L'Assemblée générale après avoir délibéré :

*retient un budget de 10680 €.

*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de €

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

-Nombre d'appels de fonds :

-Dates des appels de fonds :

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **954 / 3635** tantièmes. Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **2681 / 3635** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **814 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

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

L'Assemblée Générale décide de donner une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble en cas de besoin. (Article 24 h de la loi du 10 juillet 1965)

Vote(nt) **POUR** : 20 copropriétaire(s) totalisant **3983 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **130 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **336 / 10000** 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.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 20 copropriétaire(s) totalisant **3983 / 4113** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **130 / 4113** tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **336 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA CLOTURE DU COMPTE CECOP

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

Le syndic rappelle que suite à l'ouverture du compte ALUR il n'y a plus de nécessité d'avoir un Compte Epargne Copropriété (CECOP)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré autorise le syndic à clôturer le compte CECOP ouvert auprès de la banque PALATINE et de verser le solde sur le compte courant de la copropriété.

Pour information, le montant du compte CECOP est de 5204.27€.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **4113 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **336 / 10000** 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.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **4113 / 4113** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **336 / 4449** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

DECISION DE CLOTURER LE COMPTE SINISTRE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe qu'un ancien compte sinistre est toujours ouvert (dernière opération effectuée en 2017)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à clôturer le compte sinistre et de rembourser les copropriétaires en déduction des charges non récupérables.

Pour information, le montant du compte sinistre est de 6038.69€.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **4449 / 4449** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

INFORMATION SUR LE PACK FISCAL PROPOSE PAR SGIT

Résolution non soumise à un vote.

Afin d'assister les copropriétaires dans leurs déclarations et leurs démarches fiscales, SGIT a noué un partenariat avec une société spécialisée.

Ce partenariat permettra aux copropriétaires de bénéficier de tarifs préférentiels puisque l'offre pour cette année comprend :

- La suppression des frais d'ouverture de dossier (soit 85€ d'économie)

- L'accès à des tarifs compétitifs (forfait de 275€ par logement puis 80€ par logement supplémentaire, par an)
 - Une garantie de tarifs bloqués pour tout engagement d'une durée de 3 ans
 - La communication par SGIT à ce partenaire des informations en sa possession relatives à la gestion de votre investissement.
- Pour en bénéficier, il vous suffit de contacter xx comptable au sein de SGIT en charge des relations avec notre partenaire, par mail : boulin.n@sgit.net ou par téléphone au 04 42 25 98 93.

Question n° 18

INFORMATION SUR LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES DEPUIS LA LOI DU 09/04/2024

Résolution non soumise à un vote.

SGIT informe que l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 quant aux communications électroniques a été modifié en date du 9 avril 2024 (Article 42-1 / Version en vigueur depuis le 11 avril 2024 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38).

Les notifications et les mises en demeure doivent obligatoirement être effectuées par voie électronique.

Toutefois, les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Cette nouvelle disposition concerne les notifications de convocations aux Assemblées Générales ainsi que la diffusion des procès-verbaux mais également les mises en demeure.

Ce fonctionnement sera mis en place dès la diffusion du procès-verbal de cette assemblée générale.

Ainsi, si vous souhaitez garder l'envoi des notifications par voie postale, nous vous invitons à nous en informer par mail à l'adresse vincent.f@sgit.net ou par courrier à SGIT - 655 rue René Descartes - CS 80412 - 13591 Aix en Provence cedex 3.

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 recueilli 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.

4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.

5. Article 42-Version en vigueur depuis le 01 juin 2020 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art.37 : Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 13h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

Mme x

Les scrutateurs

M. x

Le secrétaire

X. x

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Signé électroniquement
le 22/10/2024 à 08h41 UTC



Signé électroniquement
le 18/10/2024 à 14h12 UTC



Signé électroniquement
le 23/10/2024 à 08h11 UTC



