

Orléans, le 18 décembre 2023

N/Réf. : 128 / AG 4183

Syndicat des Copropriétaires
RIVE DROITE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18/12/2023
7-9 RUE ALBERT 1ER
45000 ORLEANS
N° IMMATRICULATION : AB5607890

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit décembre à 17h00, les copropriétaires de la Résidence **RIVE DROITE** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic DURAND-MONTOUCHE, se sont réunis en assemblée générale Salle au 1er étage de la Maison de l'Avocat Entrée à gauche après le portail (code 1703) 45000 Orléans.

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :



RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*

MLLE DUBURQUE Elisabeth a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 3437 / 3437 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 163 / 3731 tantièmes
MME GUIBERT Françoise (163)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 3731 tantièmes (Vote par correspondance)
M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3437 / 3437 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M/ME BLERY* Christian (84) représenté(e) par M. LAROUSSE Christian, SARL DES QUATRE VENTS* (111) représenté(e) par MME SAGET Gabrielle, M/ME HUTEAU Bernard (106) représenté(e) par MLE MARECHAL Nicole, M/ME LAVILLE Bernard (102) représenté(e) par M. BRANCHOUX Aurélien, M/ME LEGROUX Joel (106) représenté(e) par M./MME GIBERT* Eric, M. RACT Patrice (111) représenté(e) par MME GRIET Astrid, MME ROUSSEAU Bernadette (106) représenté(e) par INDIV SEIGNEURET / CARME Clément / Barbara
La feuille de présence fait désormais référence à 4677 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateur(s)Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*

M. BRANCHOUX Aurélien a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 4383 / 4383 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 163 / 4677 tantièmes
MME GUIBERT Françoise (163)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4677 tantièmes (Vote par correspondance)
M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4383 / 4383 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séanceMajorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*

MR THOMAS Franck a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 4383 / 4383 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 163 / 4677 tantièmes
MME GUIBERT Françoise (163)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4677 tantièmes (Vote par correspondance)
M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4383 / 4383 tantièmes.

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Après ouverture de la séance à 17h25, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Les mandats de vote ont été distribués par le Président du conseil syndical ou par le Président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Présent(s) et représenté(s)	32 copropriétaire(s)	Représentant	3951 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	17 copropriétaire(s)	Représentant	2226 / 10000 tantièmes
Absent(s)	59 copropriétaire(s)	Représentant	6049 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M/ME AMARAL José (84), MME AZEMA Carine (84), M/ME BAIZE-PELON Denis-Martine (166), M/ME BESLE Bruno (6), M/ME BLERY* Christian (84), MME BONNET Nelly (101), M. BONNET Vincent (107), INDIV BRICET / DYVINOU RAYIVIRE (110), M. BURGOT Damien (122), IND CAULIER (124), M/ME CHAGNON Jacques (122), M/ME CHASSAGNE* Claude (84), M/MLLE CHASTANG / PHONGSACK Mathieu / Souphalat (121), MME COTTO Marie-Hélène (84), MME COURTIAL Estelle (84), MME CUENOT Anne-Marie (106), MME DAUDIN Dominique (106), M. DEMAY Xavier (106), SARL DES QUATRE VENTS* (111), M/ME ERTA Jean-Luc (84), MLE FRENOY Anouk (84), M.&MME GADIN Jérôme (110), MME GANANCIA Sylvia (84), M. GENDRY Marc-Antoine (84), M/ME GERNEZ Benoît (84), M/ME GILBON Christian (110), MME GIROIR Rosa (195), M. GUILLON Laurent (110), M. GUYON Baptiste (84), M/MLLE HANNIET Catherine (206), M/ME HUTEAU Bernard (106), CTS HUTEAU Mathieu / Arnaud (175), IND KEENE (111), M/ME LAVILLE Bernard (102), M/ME LEGROUX Joel (106), MME LENORMANT Mireille (84), M. LEPLATRE Gaël (101), M/ME LIGERON* Florent (110), M./MME LORGEAU Thierry (84), M. MALECOT Patrick (106), M. MANGIN Roland (110), MM. MARTY / FILLATRE Sébastien / Alexandre (84), M/MLLE MEUNIER Charlotte (84), M.&MME NABLI Hedi (121), M. PAUVERT Fabrice (84), M. POUSSINEAU Pierre (84), M. RACT Patrice (111), MME RAIS Khadija (110), MME ROUSSEAU Bernadette (106), M/MLLE SERRA Céline (106), M.

SERVOIN Jordane (6), MME SIMON Chantal (78), M. SOMNICA Jonathan (121), M. SOUGY France (84), M. TCHERNONOG Pierre (102), M/MME TERRIER André (84), M/MME TRIPAULT Serge (121), M/MME WILLEMS / INTHAVONG (111), M. WILMET Xavier (110)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : *SansVote*

Le conseil syndical rend compte de son activité durant le dernier exercice.

Est arrivé en cours de séance : MME COURTIAL Estelle (84), MME CUENOT Anne-Marie (106)

La feuille de présence fait désormais référence à 4867 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges et travaux de l'exercice arrêté au 30/06/2023 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 40 copropriétaires représentant 4736 / 4736 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4867 tantièmes (Vote par correspondance)

M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4736 / 4736 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 4395 / 4395 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 341 / 4867 tantièmes

M/MME CHASSERAY Laurent (110), M/MME ROUSSEAU Bertrand (106), MME ROUSSEAU Marie-Chantal (125)

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4867 tantièmes (Vote par correspondance)

M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4395 / 4395 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation de membres supplémentaires au Conseil syndical

Majorité : *Titre*

L'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et article 22 du décret du 17 mars 1967 et après en avoir délibéré, accepte, de compléter la composition actuelle du Conseil syndical, jusqu'au 31/12/2025

Etant précisé que la liste ci-dessous n'est pas limitative. Une candidature peut être portée par tout copropriétaire jusqu'au moment de la tenue de l'assemblée générale ainsi que le jour de cette même assemblée. Dans ce cas, les personnes ayant voté via le formulaire de vote par correspondance, seront notées défaillantes car ces dernières ne pourront pas s'exprimer sur la nouvelle candidature.

RESOLUTION 7.1 : Election de M.....

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



Sans objet faute de candidat

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 7.2 : Election de M.....

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



Sans objet faute de candidat

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 8 : Approbation du réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le réajustement du budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de 165 555.00 €.

Le paiement desdites provisions, appelées en fonction des quotes-parts de chacun, sera exigible par quart le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4652 / 4652 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 84 / 4867 tantièmes

M/ME BERTRAND Roger (84) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4867 tantièmes (Vote par correspondance)

M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4652 / 4652 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



« Le vote de ce budget est nécessaire en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 13 décembre 2000 en matière de recouvrement de charges. Cet article sanctionne le non-paiement d'une provision prévue par l'article 14-1 de la loi par exigibilité anticipée des provisions non encore échues. Pour cela, le budget prévisionnel doit avoir été voté. »

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion, arrêté à la somme de 165 555.00 € étant précisé que ce budget sera ajusté lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

Le paiement des dites provisions appelées en fonction des quotes-parts de chacun sera exigible par quart le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 4568 / 4568 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 168 / 4867 tantièmes

INDIV BELTON (84), M/ME BERTRAND Roger (84) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 131 / 4867 tantièmes (Vote par correspondance)

M. DUVERGER Geoffroy (131)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4568 / 4568 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Remplacement des lecteurs de badges magnétiques

Majorité : *Titre*

L'assemblée générale est informée qu'en raison d'une panne totale de la centrale STARPROX de gestion des badges de l'entrée n°7 en raison de sa vétusté, nous avons dû remplacer en urgence, et avec l'accord de votre Conseil syndical, la totalité des lecteurs de badges et des badges pour sécuriser la résidence.

Historiquement (système en place de plus de 30ans), la centrale d'accès (mémoire des badges) pour chaque bâtiment contrôle les 4 portes d'accès (2 au sas d'entrée, 1 accès parking et 1 accès rez-de-jardin).

Ce modèle URMET 1^{ère} génération de type « STARPROX » ne se répare plus (pas de pièce détachée) et n'est pas compatible aux nouveaux modèles URMET.

Les badges URMET STARPROX ne sont également pas compatibles avec toutes les autres marques d'aujourd'hui.

Pour ce remplacement des 4 lecteurs de badges des entrées du bâtiment n°7 et de tous les badges magnétiques associés, la technologie INTRATONE a été choisie.

Le système INTRATONE, totalement autonome, hautement sécurisé (seule marque où le clonage est impossible) et équipés de GSM qui permet au syndic de gérer les ajouts et suppressions de badges gratuitement sans intervention d'un électricien.

C'est la technologie qui est installée également à la grille d'entrée du bât N°1.

Badges de couleur bleue choisie pour le bât n°7 et badges de couleur verte choisie pour le bât n°1.

Aujourd'hui il y a donc cohabitation des 2 technologies au bât n°1 et au bât n°7 : conservation des anciens badges STARPROX obligatoire pour ouvrir les portes non équipées des lecteurs INTRATONE.

La solution INTRATONE est proposée à cette assemblée générale pour l'uniformiser à toutes les autres entrées encore équipées des lecteurs STARPROX et permettre à chacun de n'utiliser qu'un seul badge pour tous ces déplacements.

En cas de remplacement futur des platines interphones si besoin, l'ensemble de ces lecteurs de badges sera conservé.

RESOLUTION 10.1 : Principe des travaux, modalités financières et chronologie

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, suite à l'appel d'offres lancé auprès des entreprises :

- EDM CENTRE pour un montant de 6300.80€ TTC
- JOUSSET pour un montant de 8166.40€ TTC
- GALLIER à recevoir

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- pris connaissance des quotes-parts individuelles ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants pour un budget travaux (hors honoraires) maximum de 6300.80€ TTC :
 - **Remplacement des lecteurs de badges magnétiques**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, à la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE du 25 mars 2009) et en application du contrat syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux du point précédent, s'élèvent à 2.5% HT du montant HT des travaux, avec un forfait minimum de 180,00 € TTC
- et pour le suivi technique de la réalisation et la réception de ces dits travaux, s'élèvent à 2.8 % HT du montant HT des travaux, avec un forfait minimum de 150,00 € TTC

L'assemblée générale :

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances, y afférant seront répartis selon **les tantièmes de charges** :
 - **spéciales bâtiment n°9 pour 2876.50€ TTC hors honoraires**
 - **spéciales bâtiment n°1 pour 2670.80€ TTC hors honoraires**
 - **spéciales parking sous-sol pour 742.50€ TTC hors honoraires**
 - **à la part unitaire (11€ TTC) pour l'achat des badges propres au bâtiment n°9 : prévoir minimum 2 badges par logement (achat de badges supplémentaires possible sur demande) soit 11€ x 32 logements = 352€ TTC sur le budget des charges courantes**
- autorise le syndic à mobiliser **totalem** le Fonds travaux pour une valeur de :
 - 3042.81€ pour le bâtiment n°9
 - 2825.20€ pour le bâtiment n°1
 - 785.11€ pour le parking sous-sol

et à procéder aux appels de fonds nécessaires exigibles aux dates suivantes :

- **05/01/2024**

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

- Démarrage des travaux prévu : au cours du 1er trimestre 2024
- Durée approximative des travaux : 1 semaine

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 39 copropriétaires représentant 4591 / 4789 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 198 / 4789 tantièmes
 M/ME AMADUCCI Jean-Marie (198)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 78 / 4867 tantièmes
 MLE HALLOUIN Mélanie (78)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4591 / 4789 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : Choix 1 de la société intervenante : EDM CENTRE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



L'assemblée générale après avoir :

- validé la résolution précédente sur le Principe des travaux, modalités financières et chronologie,
- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié de la société EDM CENTRE
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- pris connaissance des quotes-parts individuelles ;
- et après en avoir délibéré :
- Retient la proposition présentée par l'entreprise EDM CENTRE prévue pour un montant de 6300.80€ TTC

L'assemblée générale valide la modification du budget travaux, frais annexes et honoraires associés en conséquence pour procéder aux appels de fonds nécessaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4705 / 4705 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 78 / 4867 tantièmes
MLE HALLOUIN Mélanie (78)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 84 / 4867 tantièmes (Vote par correspondance)
M. BEL Philippe (84)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4705 / 4705 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 : Choix 2 de la société intervenante : JOUSSET

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



Sans objet compte tenu du vote à la résolution précédente

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 10.4 : Choix 3 de la société intervenante : GALLIER

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



Sans objet compte tenu du vote à la résolution précédente

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 10.5 : Mandat à donner au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



Sans objet compte tenu du vote à la résolution précédente

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 11 : Création d'accès dans les combles du bâtiment n°9

Majorité : *Titre*

Des travaux sont nécessaires et impératifs dans les combles du bâtiment n°9 pour rendre accessible le caisson collectif de VMC situé sur la terrasse technique au dessus du lot n°179. Une porte métallique a déjà été posée sur le pignon Sud pendant le ravalement et après percement du mur pour permettre aux techniciens assurant la maintenance de ce caisson de passer du dernier grenier à l'extérieur. Il reste à réaliser le chemin de planches et les différents percements des murs de refend pour avoir l'accès aux combles perdus successifs depuis la trappe au palier du dernier étage.

RESOLUTION 11.1 : Principe des travaux, modalités financières et chronologie

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT*



L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié de la société DOS SANTOS
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- pris connaissance des quotes-parts individuelles ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants pour un budget travaux (hors honoraires) maximum de 10 615.00 € TTC :
 - **Création d'accès dans les combles du bâtiment n°9**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, à la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE du 25 mars 2009) et en application du contrat syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux du point précédent, s'élèvent à 2.5% HT du montant HT des travaux,
- et pour le suivi technique de la réalisation et la réception de ces dits travaux, s'élèvent à 2.8 % HT du montant HT des travaux,

L'assemblée générale :

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances, y afférant seront répartis selon **les tantièmes de charges spéciales au bâtiment n°9**
- autorise le syndic à mobiliser le Fonds de travaux :
 - pour une valeur de 2 809.17 € si la résolution précédente est validée avec utilisation du Fonds de travaux
 - ou pour une valeur de 5 851.98 € si la résolution précédente n'est pas validée avec utilisation du Fonds de travaux

et à procéder aux appels de fonds nécessaires exigibles aux dates suivantes :

- **05/04/2024**

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

- Démarrage des travaux prévu : au cours du 2ème trimestre 2024
- Durée approximative des travaux : 1 semaine

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 4131 / 4131 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1177 / 5308 tantièmes
M/ME AMADUCCI Jean-Marie (572), M/ME DUGUAY Patrick (605)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4131 / 4131 tantièmes.

RESOLUTION 11.2 : Choix 1 de la société intervenante : DOS SANTOS

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT*



L'assemblée générale après avoir :

- validé la résolution précédente sur le Principe des travaux, modalités financières et chronologie,
- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié de la société DOS SANTOS
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- pris connaissance des quotes-parts individuelles ;
- et après en avoir délibéré :
- Retient la proposition présentée par l'entreprise DOS SANTOS prévue pour un montant de 10 615.00 € TTC

L'assemblée générale valide la modification du budget travaux, frais annexes et honoraires associés en conséquence pour procéder aux appels de fonds nécessaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 4131 / 4131 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1177 / 5308 tantièmes
M/ME AMADUCCI Jean-Marie (572), M/ME DUGUAY Patrick (605)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4131 / 4131 tantièmes.

RESOLUTION 11.3 : Mandat à donner au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante
Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *CHARGES BATIMENT*



Sans objet compte tenu du vote à la résolution précédente

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 12 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais : climatisation Mme TRAVERS



Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*

L'assemblée générale en application de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le propriétaire du lot n°160 (entrée n° 7 au 3ème étage), actuellement propriété de Mme TRAVERS, à effectuer à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- **Installation d'une climatisation dans la loggia de son séjour**

tels que définis aux courriers, descriptifs et plans joints à la présente convocation.

L'assemblée générale rappelle que les copropriétaires devront :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier
- souscrire une assurance « dommages ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.
- veiller à ce que leurs travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants

L'assemblée générale rappelle également que les copropriétaires resteront responsables vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un droit de contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 1742 / 10000 tantièmes

M. BEL Philippe (84), M/ME BERTRAND Roger (84) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel, M. CUENOT Jean-Pierre (106), M/ME DUGUAY Patrick (212), M. DUVERGER Geoffroy (131), M. FERAL Alexandre (111), MME GOUDARD Carole (84), MME GUIBERT Françoise (163), MLE HALLOUIN Mélanie (78), MLE LAURIAT Mélanie (110), M/ME MOREAUX Philippe (131), M. NOLLET Clément (106), M/ME ROUSSEAU Bertrand (106), MME ROUSSEAU Marie-Chantal (125), MME TRAVERS* Arlette (111)

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 1474 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 13 copropriétaires représentant 1651 / 10000 tantièmes

INDIV BELTON (84), M/ME BLERY* Christian (84) représenté(e) par M. LAROUSSE Christian, M. BOUSSARD Claude-Albert (212) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel, MME COURTIAL Estelle (84), M/ME DARCHE Michel (165), M/ME GOMES Louis (106) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel, M. HOGREL Yves (286), M/ME HUTEAU Bernard (106) représenté(e) par MLE MARECHAL Nicole, M. LAROUSSE Christian (106), MLE MARECHAL Nicole (106), MME PERROUX Christiane (84), MME ROUSSEAU Bernadette (106) représenté(e) par INDIV SEIGNEURET / CARME Clément / Barbara, INDIV SEIGNEURET / CARME Clément / Barbara (122)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1742 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais : fermeture vitrée du balcon M. LAROUSSE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges Communes Générales

L'assemblée générale en application de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le propriétaire du lot 122 (entrée n°7 au 1er étage), actuellement propriété de Mr LAROUSSE, à effectuer à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- **Fermeture vitrée du balcon du lot 122 devenant un aménagement particulier dont l'entretien reste exclusif au copropriétaire du lot (charges afférentes aux parties privatives - chapitre II dépenses divers page 103)**

tels que définis aux courriers, descriptifs et plans joints à la présente convocation.

L'assemblée générale rappelle que les copropriétaires devront :

- se conformer à la réglementation en vigueur (ci-joint Non-opposition de la Déclaration Préalable en Mairie)
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier
- souscrire une assurance « dommages ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.
- veiller à ce que leurs travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants

L'assemblée générale rappelle également que les copropriétaires resteront responsables vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un droit de contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 4307 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 560 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 4196 / 4196 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 190 / 4867 tantièmes

M/ME BERTRAND Roger (84) représenté(e) par M/ME DARCHE Michel, MME CUENOT Anne-Marie (106)

Non exprimés : 3 copropriétaires représentant 481 / 4867 tantièmes

INDIV BELTON (84), M. HOGREL Yves (286), MME TRAVERS* Arlette (111)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4196 / 4196 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Approbation de la modification des statuts de l'association syndicale libre ILOT A

Majorité : Article 26 – Base de répartition : Charges Communes Générales



Après avoir consulté les documents joints à la convocation, l'Assemblée Générale :

- approuve le projet de modificatif des statuts établi par le géomètre AXIS CONSEILS relatif à la subdivision du lot de volume 115 (mail du centre commercial) en 3 volumes :

- 132 (mail restant du centre commercial)
- 133 (une cellule commerciale)
- 134 (une cellule commerciale)

- accepte que l'ensemble des frais relatifs à ce modificatif soit à la charge de CARMILA (membre de l'ASL ILOT A demandeur)

- donne pouvoir à son syndic pour voter favorablement lors de la présentation de projet à l'assemblée générale de l'ASL

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 1682 / 10000 tantièmes

M. BEL Philippe (84), M. CUENOT Jean-Pierre (106), M/ME DUGUAY Patrick (212), M. FERAL Alexandre (111), MME GOUDARD Carole (84), MME GUIBERT Françoise (163), MLE HALLOUIN Mélanie (78), M. HOGREL Yves (286), MLE LAURIAT Mélanie (110), M. NOLLET Clément (106), M/ME ROUSSEAU Bertrand (106), MME ROUSSEAU Marie-Chantal (125), MME TRAVERS* Arlette (111)

Ont voté contre : 25 copropriétaires représentant 2772 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 413 / 10000 tantièmes

M/ME AMADUCCI Jean-Marie (198), INDIV BELTON (84), M/ME MOREAUX Philippe (131)

Cette résolution est rejetée. La majorité en nombre de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte (13 copropriétaires sur 91 copropriétaires).

RESOLUTION 15 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes



Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 41 copropriétaires représentant 4867 / 4867 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4867 / 4867 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Informations procédures et diverses

Majorité : *Sans Vote*

- Information procédures :

- **TCHERNOG Pierre :**

Le commandement de saisie immobilière est en cours de signification chez l'huissier.

Prochaines étapes :

- audience d'orientation : soit le juge autorise le débiteur à vendre amiablement sous un certain délai, soit il fixe une date d'adjudication (vente forcée, aux enchères)

- s'il n'y a pas de vente amiable => le juge fixe une audience d'adjudication (audience de vente aux enchères).

- **INDIVISION NABLI :**

Traitement amiable - Echancier avec le service juridique

- Information sur la Loi Climat et Résilience :

La loi Climat et Résilience impose désormais des obligations pour les copropriétés. Aussi, il est joint à la présente convocation une présentation de cette Loi reprenant les échéances en vue de la réalisation d'un DPE collectif et la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT). Ce PPPT sera proposé à la prochaine assemblée générale.

- Information sur le compostage partagé :

Le syndic informe de la mise à disposition possible d'un composteur partagé par la Métropole avec l'arrivée prochaine du tri des biodéchets à la source (2024). En cas de souhait d'installer cet équipement dans les parties communes, il conviendra de voter le principe lors d'une assemblée générale prochaine. Vous trouverez ci-joint une information de la Métropole qui accompagne ces projets dans les copropriétés avec l'intervention de Maîtres composteurs formateurs.

- Information qualité de l'eau :

Le syndic informe l'assemblée générale que chaque copropriétaire peut retrouver les informations complémentaires sur la qualité de l'eau sur le site du gouvernement :

<https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>

Dont acte.

RESOLUTION 17 : Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure

Majorité : *SansVote*

Le syndic informe les copropriétaires de la parution du décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015, concernant la dématérialisation des notifications des convocations, des procès-verbaux et des mises en demeure électroniques.

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est transmis au syndic, les notifications et mises en demeure peuvent valablement lui être faites par voie électronique (article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Cet accord exprès peut être formulé :

- soit lors de l'assemblée générale en remettant au syndic le document prévu à cet effet joint à la convocation d'assemblée générale ; il est alors consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.
- soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en remettant au syndic le document prévu à cet effet joint à la convocation d'assemblée générale.

Les copropriétaires dont les noms suivent :

ont remis au syndic leur accord exprès et souhaitent recevoir par voie électronique la notification des convocations, procès-verbaux et des mises en demeure.

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

RESOLUTION 18 : Information : paiement en ligne sur votre espace client

Majorité : *SansVote*

Le cabinet DURAND MONTOUCHÉ rappelle à tous les copropriétaires qu'il est possible de payer ses charges de copropriété en ligne depuis son « Espace Client » personnel. Le paiement en ligne est simple, gratuit et sécurisé ; il permet d'éviter tout risque de perte de chèque et de créditer le compte de votre copropriété plus rapidement.

Si vous n'avez encore jamais payé vos charges en ligne, il vous sera demandé la première fois de générer un mandat SEPA ; il suffira pour cela de suivre les instructions et de préciser si vous souhaitez un paiement automatique ou un paiement manuel, ce dernier vous permettant de générer votre règlement à la demande tous les trimestres.

Une aide en ligne est présente sur votre « Espace Client » (cliquez le point d'interrogation en haut à droite de l'écran, puis sur "Aide en ligne"). Notre service informatique est également à votre disposition pour vous renseigner

(info@dmimmo.com).

RESOLUTION 19 : Réflexion sur les travaux à envisager pour présentation à la prochaine assemblée générale.

Majorité : *SansVote*

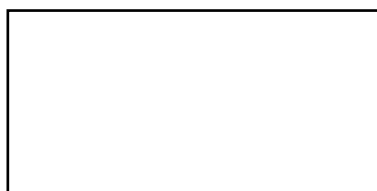
- Pour information : chiffrage du remplacement des interphones actuels par la technologie INTRATONE GSM sans fil (1 809.50 € TTC par platine + 45€/mois d'abonnement appel vidéo illimité tout opérateur par platine)
Dont acte.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 19h49.

Président
MLLE DUBURQUE

Secrétaire
MR THOMAS

Scrutateur n°1
M. BRANCHOUX



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateur(s)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : SansVote

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Communes Générales



RESOLUTION 6 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023 Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✓
RESOLUTION 7 : Désignation de membres supplémentaires au Conseil syndical Majorité : <i>Titre</i>	
RESOLUTION 7.1 : Election de M..... Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 7.2 : Election de M..... Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 8 : Approbation du réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024 Majorité : <i>Majorité simple</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✓
RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2024 au 30/06/2025 Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✓
RESOLUTION 10 : Remplacement des lecteurs de badges magnétiques Majorité : <i>Titre</i>	
RESOLUTION 10.1 : Principe des travaux, modalités financières et chronologie Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✓
RESOLUTION 10.2 : Choix 1 de la société intervenante : EDM CENTRE Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✓
RESOLUTION 10.3 : Choix 2 de la société intervenante : JOUSSET Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 10.4 : Choix 3 de la société intervenante : GALLIER Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 10.5 : Mandat à donner au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 11 : Création d'accès dans les combles du bâtiment n°9 Majorité : <i>Titre</i>	
RESOLUTION 11.1 : Principe des travaux, modalités financières et chronologie Majorité : <i>Majorité simple</i> – Base de répartition : <i>CHARGES BATIMENT</i>	✓
RESOLUTION 11.2 : Choix 1 de la société intervenante : DOS SANTOS Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>CHARGES BATIMENT</i>	✓
RESOLUTION 11.3 : Mandat à donner au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante Majorité : <i>Annulée</i> – Base de répartition : <i>CHARGES BATIMENT</i>	✗
RESOLUTION 12 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais : climatisation Mme TRAVERS Majorité : <i>Majorité absolue</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗
RESOLUTION 13 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais : fermeture vitrée du balcon M. LAROUSSE Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges Communes Générales</i>	✗

RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



RESOLUTION 14 : Approbation de la modification des statuts de l'association syndicale libre ILOT A

Majorité : *Article26* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



RESOLUTION 15 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Générales*



RESOLUTION 16 : Informations procédures et diverses

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 17 : Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 18 : Information : paiement en ligne sur votre espace client

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 19 : Réflexion sur les travaux à envisager pour présentation à la prochaine assemblée générale.

Majorité : *SansVote*