

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 23/03/2024 à 10h30
pour la copropriété LE HAMEAU
située au 201 Allée François Bret 05560 VARS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **DURAND IMMOBILIER MONTAGNE** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **MAIRIE DE VARS** au **Place de la Marie 05560 VARS** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Rapport d'activité** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable 2022/2023** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Désignation du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
7. **Ajustement du budget de l'exercice 2023/2024** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Budget prévisionnel prochain exercice 2024/2025** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Transfert de l'avance de travaux existante sur le fonds travaux ALUR** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Approvisionnement du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
12. **Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
13. **Seuil de mise en concurrence des entreprises** - Majorité absolue (Art. 25)
14. **Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR et RGPD** - Sans majorité
15. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (Art. 25)
16. **Information sur l'envoi dématérialisé des convocations et des procès-verbaux d'Assemblées générales** - Sans majorité
17. **Autorisation à donner au syndic d'ester en justice pour obtenir la désignation d'un mandataire chargé d'administrer la succession de Madame Mouradian Anaïde** - Majorité simple (Art. 24)
18. **Saisie immobilière des lots n°8 et 50 appartenant à Monsieur Vartanian Stéphane unique héritier** - Majorité simple (Art. 24)
19. **Fixation du montant de la mise à prix des lots n°8 et 50 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière** - Majorité simple (Art. 24)
20. **Dotation créance douteuse** - Majorité simple (Art. 24)
21. **Mandat à donner au syndic afin d'ester en justice à l'encontre du précédent syndic FONCIA** - Majorité simple (Art. 24)
22. **Travaux de mise en conformité des éléments de sécurité incendie et souscription d'un contrat de maintenance** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 22.3. **Honoraires** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.4. **Echéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
23. **Réalisation du DPE collectif (Diagnostic de Performance Energétique) et du PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)** - Majorité simple (Art. 24)
 - 23.1. **Choix du fournisseur : WIINERGY** - Majorité simple (Art. 24)
 - 23.2. **Honoraires** - Majorité simple (Art. 24)
 - 23.3. **Echéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
24. **Travaux de remplacement des canalisations d'eau chaude dans les communs** - Majorité simple (Art. 24)
25. **A la demande de Monsieur et Madame DELFOSSE : Remplacement des barrières pour les terrasses des appartements 41 et 42** - Majorité simple (Art. 24)
26. **A la demande de Monsieur et Madame DELFOSSE : remise en peinture dans du couloir du haut** - Majorité simple (Art. 24)
27. **Questions diverses** - Sans majorité

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

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. BARBIER Patrice (281), M. et Mme BORELLI - COCCA Yoan et Marion (301), Mme ou M. CARRIERE Andre (281), M. EYMAR Franck (169), Mme ou M. FORANO Gerard (281), M. GODON Patrick (169), SOCIETE LAUTIMMO (438), Mme MOUSTIER Nathalie (169), M. et Mme TOURROLIER Eric et Catherine (301)

Soit 9 / 39 copropriétaires, représentant 2390 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : INDIVISION BANULS - FAUVEAU (450) [rep. M. EYMAR Franck], Mme BOISSON Ginette (169) [rep. Madame GIBELLINO], Mme BOREL Elisabeth (281) [rep. Mme ou M. CARRIERE Andre], M. CORRAZE Marc (169) [rep. Madame GIBELLINO], M. EPRINCHARD Jean (169) [rep. M. EYMAR Franck], Mme ou M. LAFFONT Philippe (169) [rep. M. EYMAR Franck]

Soit 6 / 39 copropriétaires, représentant 1407 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme ou M. AUBOIS Michel (281), Mme ou M. BARDES Eric (169), Mme ou M. COCHET Francois (281), Mme ou M. CRETIN Marc (379), SCI GIB IMMOBILIER (338), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281), M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

Soit 8 / 39 copropriétaires, représentant 2067 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme ASTRUC Francoise (169), M. ASTRUC Patrick (281), SCI ATALIA (281), SCI AXTYS (281), Mme BOULAROT Eliane (169), Mme DE LA BIGNE Sophie (281), Mme DE SAMIE Odette (169), M. GENTY Stephane (281), Mme ou M. GUEGUEN Guy (281), SARL METRASIM (301), INDIVISION MICHEL - THIRION (169), INDIVISION MINOT (281), M. ROCHE Gerald (301), Mme ou M. ROUBY Maurice (169), SCI VARS-HAMEAU (553), M. VARTANIAN Stephane (169)

Soit 16 / 39 copropriétaires, représentant 4136 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 23 copropriétaires sur 39 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5864 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1	Election du Président de séance	VOTE
---	---------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001) Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de Président de séance Monsieur Franck EYMAR.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

2	Election des scrutateurs	VOTE
---	--------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001) Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur de séance Monsieur Patrice BARBIER.

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 21 cp 5357 / 5357 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 5357 ta	ABST.	1 cp 169 ta	DEFAIL.	1 cp 338 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

Votes défailants : SCI GIB IMMOBILIER (338)

3	Election du secrétaire de séance	VOTE
---	----------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne Monsieur Patrick DURAND, représentant le Cabinet DURAND IMMOBILIER.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5526 / 5526 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5526 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 338 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : SCI GIB IMMOBILIER (338)

4	Rapport d'activité	NON VOTE
---	--------------------	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

Après lecture / rappel des points principaux par le président du Conseil Syndical du rapport d'activité de l'année en cours, l'Assemblée Générale approuve la mission du conseil qui consiste, conformément à la loi, à contrôler et à assister le syndic.

5	Approbation des comptes de l'exercice comptable 2022/2023	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le Conseil Syndical rapporte à l'Assemblée Générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 74 039.80 Euros TTC. Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

6	Désignation du syndic	VOTE
---	-----------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic le Cabinet DURAND IMMOBILIER pour une durée de 3 ans. Son mandat prend effet le 19/06/2024 pour se terminer le 18/06/2027.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic tel qu'il était joint à la convocation et donne pouvoir au Président de séance pour le signer.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 39 cp 5485 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 39 cp 379 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. CRETIN Marc (379)

7	Ajustement du budget de l'exercice 2023/2024	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale approuve la modification du budget prévisionnel voté lors de la précédente assemblée générale, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble à la somme de **73 650 €** pour l'exercice allant du 01/10/2023 au 30/09/2024.

En conséquence un appel provisionnel complémentaire sera lancé au lendemain de l'AG.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

8	Budget prévisionnel prochain exercice 2024/2025	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant arrêté à la somme de **73 650.00€**. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine assemblée générale.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/2 du budget voté, le 1er jour de chaque semestre.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

9	Transfert de l'avance de travaux existante sur le fonds travaux ALUR	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale décide de transférer les fonds présents sur le compte 'avance travaux' pour un total de **16298.38€**, sur le compte fonds travaux ALUR.

Le transfert des fonds se fera au lendemain de l'Assemblée Générale.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 39 cp 5695 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 39 cp 169 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

10	Approvisionnement du fonds travaux - Loi Alur - article 14.2	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale décide d'approvisionner le fonds travaux, destiné au financement de travaux futurs, à hauteur de **5%** du budget annuel.

Ce fonds représentera au minimum 5 % du budget annuel. Il sera appelé conformément aux appels du budget prévisionnel, et placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Rappel : Depuis le 01/01/2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14.2 de la loi du 10/07/1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux ;
- à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux à été adopté.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 39 cp 5695 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 39 cp 169 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

11	Election des membres du Conseil Syndical	ELEC
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : BARBIER Patrice, DELFOSSE, EYMAR Franck

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

L'assemblée générale fixe la durée de leur mandat jusqu'au 18/06/2027.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un vote pour BARBIER Patrice

POUR	23 / 39 cp 5864 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour DELFOSSE

POUR	23 / 39 cp 5864 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour EYMAR Franck

POUR	22 / 39 cp 5583 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 39 cp 281 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------	---------	-----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Votes défailants : Mme ou M. AUBOIS Michel (281)

12	Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1 500 € T.T.C.** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 39 cp 5864 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

13	Seuil de mise en concurrence des entreprises	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **2 000 € TTC.**

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 39 cp 5864 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

14	Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR et RGPD	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

Paiement des charges :

Le Syndic informe les copropriétaires qu'en application des dispositions légales en vigueur les appels de fonds sont payables à réception et ce pour le montant total de l'appel. Les paiements peuvent se faire, soit par chèque, soit par virement, soit par prélèvement ou prélèvement à la demande sur le site du Cabinet DURAND IMMOBILIER MONTAGNE : www.durandimmo.com, soit par prélèvement automatique. La seule possibilité pour mensualiser ses charges est d'opter pour le prélèvement automatique. Aucun règlement en espèces n'est accepté.

Modalité d'envoi et de consultation des appels de fonds et relevés de compte :

Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre d'une recherche permanente de maîtrise des dépenses, les appels de fonds ainsi que les régularisations comptables seront dorénavant adressés par courrier électronique pour les copropriétaires nous ayant communiqué leur adresse e-mail et qui souscrivent à ce service gratuit.

En cas de changement d'adresse e-mail, de coordonnées téléphoniques ou d'adresse postale, les copropriétaires sont invités à se connecter sur www.durandimmo.com afin de procéder à la mise à jour de leurs coordonnées. Les autres copropriétaires recevront leurs documents comptables par voie postale.

En cas de perte ou de recherche de document comptable ou administratif (procès verbal d'Assemblée, diagnostic, règlement de copropriété ...), vous pouvez sur notre site télécharger et imprimer lesdits documents.

Mutation :

Dans le cadre d'une vente, différents documents sont communiqués sur demande :

Préalablement à la signature de la promesse de vente ou compromis, si nous devons adresser à votre notaire ou agent immobilier un pré état daté (formulaire art 54 et/ou documents associés) nous facturerons un coût forfaitaire de 240.00 € TTC après acceptation d'un devis.

Simultanément ou par la suite, votre notaire nous interrogera afin que nous lui communiquions une attestation au visa de l'article 20 II relatif à la connaissance et situation comptable de votre acquéreur.

Enfin, nous devons sur demande de votre notaire, adresser pour la signature de l'acte authentique de vente, un document dénommé état daté. C'est sur la base de ce document que le notaire pourra faire les comptes entre les parties au regard des charges courantes, des travaux, des fonds de roulement et réserves. (coût réglementaire de 380.00 € TTC)

Article 6-2 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004, Article 5) : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004 Article 5) : Toute convention contraire aux dispositions de l'Article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

RGPD - Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel :

L'Assemblée prend acte que le Cabinet DURAND IMMOBILIER MONTAGNE est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur DURAND Patrick.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, partenaire transaction comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement Européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

15 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Après délibération, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide ou confirme en tant que de besoin que tout copropriétaire ou ses ayants cause, qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges de copropriété, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires tels que, honoraires d'avocats, d'avoués, honoraires de technicien ou d'expert, honoraires spéciaux du Syndic (suivant tarif au contrat de Syndic), dépens judiciaires, etc., engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 39 cp 5864 / 10000 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 39 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

16	Information sur l'envoi dématérialisé des convocations et des procès-verbaux d'Assemblées générales	NON VOTE
----	---	----------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales au moyen de la LRE (Lettre Recommandée Electronique) est possible depuis le décret du 21 octobre 2015.

Cette solution présente plusieurs avantages et notamment de ne plus vous rendre à la Poste en cas d'absence, de ne plus utiliser de papier, de contribuer à la maîtrise des charges de la copropriété pour un coût bien moindre que le courrier recommandé classique.

Pour souscrire à ce service individuel, il vous suffit de nous le faire savoir lors de la présente Assemblée générale, de vous rendre sur votre accès extranet, ou bien d'en faire la demande par mail sur l'adresse contact@durandimmo.com (pour souscrire au service, il est indispensable de communiquer un numéro de téléphone mobile permettant de sécuriser l'ouverture de la LRE).

17	Autorisation à donner au syndic d'ester en justice pour obtenir la désignation d'un mandataire chargé d'administrer la succession de Madame Mouradian Anaïde	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Madame MOURADIAN propriétaire des lots 8 et 50 au sein de la copropriété le HAMEAU, est décédée le 07.04.2015 et laissant pour lui succéder son unique fils Stéphane VARTANIAN.

Monsieur Stéphane VARTANIAN étant en désaccord avec l'administration fiscale concernant la valeur des droits, n'a pas procédé aux formalités pour le transfert de propriété. C'est dans ce contexte que Maître ARNAUD, avocat du syndicat l'avait sommé de prendre parti sur la succession et qu'à défaut de renonciation dans les délais, il est réputé avoir accepté la succession de sa mère.

Par jugement du 31.12.2019, il a été condamné au paiement des charges dues au 03.04.2019. ce jugement est actuellement en exécution.

Afin de la garantir la dette postérieure au précédent jugement, une nouvelle assignation a été signifiée à Monsieur Stéphane VARTANIAN.

Par jugement du 13/02/2024 nous avons obtenu la condamnation de Monsieur VARTANIAN au paiement des charges dues selon le décompte arrêté au 17/05/2023, ainsi qu'au paiement de 1200 € au titre de l'article 700.

L'exécution dans ce dossier étant infructueuse, le dernier recours contre ce dernier reste la saisie immobilière des lots litigieux.

Mais le bien sur lequel doit porter la saisie immobilière n'est pas inscrit au patrimoine de Monsieur VARTANIAN Stéphane aucune publication liée au décès de sa mère n'étant intervenue auprès des services fonciers de sorte que ce bien reste la propriété de la défunte aux yeux de ces services.

Devant cette situation, le syndicat des copropriétaires en sa qualité de créancier et conformément à l'article 813-1 du Code Civil, peut demander la désignation d'un mandataire chargé d'administrer la succession.

Cette action doit être engagée devant le président du tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession (lieu du dernier domicile du défunt).

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir délibéré autorise le syndicat des copropriétaires à ester en justice pour obtenir la désignation d'un mandataire chargé d'administrer la succession de Mme MOURADIAN Anaïde.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5864 / 5864 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5864 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18	Saisie immobilière des lots n°8 et 50 appartenant à Monsieur Vartanian Stéphane unique héritier	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Historique :

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de Monsieur VARTANIAN Stéphane un jugement a été rendu le 31/12/2019, le condamnant au paiement de la somme de 6 733.30 € en principal. Les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont Monsieur VARTANIAN Stéphane est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement, il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ 5 240.88 euros (charges à venir, plus intérêts, plus frais).

En conséquence, nous vous proposons la résolution suivante :

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N°8 et 50 appartenant à Monsieur VARTANIAN Stéphane, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 15 829.87 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5864 / 5864 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5864 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19	Fixation du montant de la mise à prix des lots n°8 et 50 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Historique :

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N°8 et 50, appartenant à Monsieur VARTANIAN Stéphane, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires est tenue de fixer le montant de la mise à prix. Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots N°8 et 50 à la somme minimum de **21 070.75€**.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

20	Dotation créance douteuse	VOTE
----	---------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Historique :

Le nouveau plan comptable prévoit désormais, de faire prendre au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière la décision d'affecter en dotation aux dépréciations sur créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

Projet de résolution :

L'assemblée générale en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots N°8 et 50 appartenant à Monsieur VARTANIAN Stéphane, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de **13 080.85 €**

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé de répartition Charges Générales, exigible le lendemain de l'assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

21	Mandat à donner au syndic afin d'ester en justice à l'encontre du précédent syndic FONCIA	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre du précédent syndic FONCIA, pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant :

- Remboursement de tous les honoraires perçus non justifiés ;
- Default dans la gestion de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, et autorise le syndic financer les frais de procédure, selon la clé de répartition 'CHARGES GÉNÉRALES', par le budget de gestion courante.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 22 cp 1898 / 5695 ta	CONTRE	15 / 22 cp 3797 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. AUBOIS Michel (281), Mme ou M. BARDES Eric (169), Mme ou M. COCHET Francois (281), Mme ou M. CRETIN Marc (379), SCI GIB IMMOBILIER (338), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

Se sont abstenus : M. LOULIER Fabien Michel Francois (169)

22	Travaux de mise en conformité des éléments de sécurité incendie et souscription d'un contrat de maintenance	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale prend connaissance du rapport de la société ADI et vote le principe des travaux (extincteurs pour 667.26 € TTC + plans de sécurité pour 512.40 € TTC) et de la souscription du contrat de maintenance.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5864 / 5864 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5864 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22.1	Choix du fournisseur	VOTE
------	----------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise ADI pour réaliser les travaux et pour entretenir les éléments relatifs à la sécurité incendie.

Il est procédé à un vote

POUR	19 / 19 cp 4964 / 4964 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 4964 ta	ABST.	4 cp 900 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. COCHET Francois (281), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281), M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

22.2	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1200 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 39 cp 5414 / 10000 ta	CONTRE	1 / 39 cp 281 / 10000 ta	ABST.	1 / 39 cp 169 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme ou M. AUBOIS Michel (281)

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

22.3	Honoraires	VOTE
------	------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution sera de 3% du montant des travaux, avec un forfait minimum de 240 € TTC correspondant à 2h de vacation, soit un montant de 240€.

Il est procédé à un vote

POUR	19 / 20 cp 4964 / 5245 ta	CONTRE	1 / 20 cp 281 / 5245 ta	ABST.	3 cp 619 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme ou M. AUBOIS Michel (281)

Se sont abstenus : Mme ou M. COCHET Francois (281), M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

22.4	Echéancier des appels	VOTE
------	-----------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'échéancier des appels se fera selon les conditions suivantes : le 01/10/2024 pour 100% de la dépense.

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 21 cp 5526 / 5526 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 5526 ta	ABST.	2 cp 338 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

23	Réalisation du DPE collectif (Diagnostic de Performance Energétique) et du PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Plan Pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. il doit être actualisé tous les 10 ans. La mise en place du PPT relève de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi Climat du 22/08/2021.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Entrée en vigueur des mesures relatives au plan pluriannuel de travaux :

- le 1^{er} janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- le 1^{er} janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- le 1^{er} janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le DPE Collectif: Selon l'Article L126-31 du code de la construction et de l'habitation, tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Le décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 et à l'Arrêté du 31 mars 2021 ont fait évoluer le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ainsi, depuis le 1er juillet 2021, le DPE est modifié comme suit:

- Méthode de calcul unifiée pour tous les logements : utilisation des caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage (suppression du DPE "sur factures");
- Le DPE devient opposable. Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur;
- Les étiquettes énergétiques du DPE intégreront désormais l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre.

Entrée en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots ;
- le 1^{er} janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

Même si les réalisations s'imposent à des échéances différentes, la logique veut que le DPE soit réalisé en même temps que le PPPT. L'assemblée générale retient donc le principe de la réalisation d'un DPE couplé à un PPPT.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 23 cp 5526 / 5864 ta	CONTRE	1 / 23 cp 338 / 5864 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SCI GIB IMMOBILIER (338)

23.1	Choix du fournisseur : WIINERGY	VOTE
------	---------------------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée désigne le bureau d'études WIINERGY pour réaliser les missions de DPE collectif et de PPPT pour un montant de 3 480 € TTC.

Il est procédé à un vote

POUR	19 / 19 cp 4795 / 4795 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 4795 ta	ABST.	4 cp 1069 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	-----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. COCHET Francois (281), SCI GIB IMMOBILIER (338), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

23.2	Honoraires	VOTE
------	------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée décide que le montant des honoraires pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution sera de 3% du montant des travaux, avec un forfait minimum de 360 € TTC correspondant à 3h de vacation, soit un montant de 360 €.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

23.3	Echéancier des appels	VOTE
------	-----------------------	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'échéancier des appels se fera selon les conditions suivantes : le 01/10/2024 pour 100% de la dépense.

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 5695 / 5695 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5695 ta	ABST.	1 cp 169 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

24	Travaux de remplacement des canalisations d'eau chaude dans les communes	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale valide le principe des travaux.

En cas d'acceptation des devis seront demandés afin de soumettre des propositions lors d'une prochaine assemblée générale.

Ces travaux seront appréhendés dans le cadre du Projet de plan pluriannuel de travaux.

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 23 cp 2067 / 5864 ta	CONTRE	15 / 23 cp 3797 / 5864 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme ou M. AUBOIS Michel (281), Mme ou M. BARDES Eric (169), Mme ou M. COCHET Francois (281), Mme ou M. CRETIN Marc (379), SCI GIB IMMOBILIER (338), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281), M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

25	A la demande de Monsieur et Madame DELFOSSE : Remplacement des barrières pour les terrasses des appartements 41 et 42	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Point sur les travaux à réaliser avec description de la situation actuelle.

Après vérification du règlement de copropriété et en fonction des informations recueillis des devis seront demandés et présentés au Conseil Syndical.

Il est précisé que le règlement de copropriété définit les garde-corps des terrasses comme partie privative (chapitre 2 - section 3). Cependant, sur ces deux appartements, certains éléments ont été oubliés lors du dernier ravalement de façades il y a plusieurs années.

C'est pourquoi l'assemblée générale valide le principe de la réfection des éléments dégradés des garde-corps concernés, ces travaux seront réalisés sur cette année 2024.

Il est procédé à un vote

POUR	20 / 21 cp 5076 / 5526 ta	CONTRE	1 / 21 cp 450 / 5526 ta	ABST.	2 cp 338 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : INDIVISION BANULS - FAUVEAU (450)

Se sont abstenus : M. LOULIER Fabien Michel Francois (169), Mme ou M. MORO - PLANES Cedric et Sandy (169)

26	A la demande de Monsieur et Madame DELFOSSE : remise en peinture dans du couloir du haut	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après délibéré, valide le principe que la remise en état et en peinture des couloirs (cahier des charges à définir par le Conseil syndical), se fasse par les copropriétaires volontaires.

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 21 cp 5302 / 5302 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 5302 ta	ABST.	2 cp 562 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. COCHET Francois (281), Mme ou M. LEHMAN Jean Yves (281)

Clé répartition : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

- Point sur l'étanchéité et points thermiques au niveau du toit terrasse ; Ce sujet sera abordés avec le PPPT et le DPE;
- Signalétique à améliorer au niveau de l'accès escalier piéton pour éviter que des véhicules se garent devant la bouche d'escalier ;
- Rétablissement de l'éclairage du toit terrasse, le devis de M Faudon est validé ;
- Point sur les travaux dans le local à ski, les finitions restent à faire, un point sera fait avec l'entreprise ;

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 23/03/2024 à 12:32.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle MAIRIE DE VARS au Place de la Marie 05560 VARS.

Président



Scrutateur(s)



Secrétaire

**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (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