

Immeuble LE PARC CÉZANNE
Procès verbal d'assemblée générale
Le 09/02/2017 à 18h00

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
Le 09 Février à dix-huit heures,**

Les Copropriétaires de la résidence LE PARC CÉZANNE se sont réunis en assemblée générale, à l'adresse suivante : HOTEL ESCALE OCEANIA, 12 Avenue de la Cible, 13100 AIX-EN-PROVENCE sur convocation adressée par le Syndic NEXITY AIX MIRABEAU par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

**Le cabinet CG IMMOBILIER prend la suite de l'assemblée générale à partir de la résolution 09.
Le nombre de copropriétaires présents et représentés est de 47 soit 6 369 / 10 000 soit 63,69%**

09) Point d'information : rapport d'activité du Conseil Syndical

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation relatant l'activité du Conseil Syndical pendant l'exercice clos, et après avoir entendu le rapport de M. CARRON, Président du Conseil Syndical, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

10) Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. CARRON
- Mme D'ONORIO DI MEO
- M. FUREDI
- M. POSS
- Mme WOLKOWITSCH

Il convient de renouveler leur mandat et/ou de désigner de nouveaux membres

En conséquence l'assemblée générale désigne :

M. CARRON

Vote pour : 6 369 / 10 000

Vote contre : 0 / 10 000

Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.



Mme D'ONORIO DI MEO

Vote pour : 6 213 / 10 000
Vote contre : 156 / 10 000
Mme CARROZZI (156)
Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

M. FUREDI

Vote pour : 6 369 / 10 000
Vote contre : 0 / 10 000
Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

M. POSS

Vote pour : 6 369 / 10 000
Vote contre : 0 / 10 000
Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

Mme WOLKOWITSCH

Vote pour : 6 369 / 10 000
Vote contre : 0 / 10 000
Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

En qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et juqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété au 30.09.2017.

11) Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire - Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévue à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 2 000.00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote pour : 6 369 / 10 000
Vote contre : 0 / 10 000
Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.



12) Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical - Article 21 du Décret du 17 Mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

*Conformément à l'article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical pendant la durée du mandat en cours à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de **3 100.00 € HT**.*

Le conseil syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Vote pour : 6 369 / 10 000

Vote contre : 0 / 10 000

Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

13) Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire - Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

*Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à **2 000.00 € HT** les montants de marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.*

Vote pour : 6 369 / 10 000

Vote contre : 0 / 10 000

Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

14) Opération de rénovation de l'éclairage extérieur

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Après avoir pris connaissance de la note de présentation de l'opération de rénovation du réseau d'éclairage extérieur et du rapport d'analyse des offres établi à l'issue du processus de consultation des entreprises joints à la convocation de l'Assemblée Générale, et après avoir entendu des explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide :

- d'attribuer le marché de travaux à l'entreprise AMPERIS-EPM pour un montant de 91 935.75 € TTC, selon les modalités définies dans l'acte d'engagement et le cahier des charges administratives particulières joints à la convocation de l'Assemblée Générale et parties constitutives du marché de travaux.

- de confier la mission de maîtrise d'œuvre au cabinet Lumière et Couleur dans le cadre du contrat validé par l'Assemblée Générale du 11/03/2015, pour un taux d'honoraires égal à 2% hors taxes du marché de travaux.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- *Les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GÉNÉRALES*



Démarrage des travaux prévu en septembre 2017 afin de permettre au syndic de disposer de la totalité des fonds avant le démarrage de ces derniers.

Le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 44 454.12 € / Exigibilité : 1^{er} mai 2017.
- Montant : 44 454.13 € / Exigibilité : 1^{er} août 2017.

Déduction faite du fonds travaux (voir résolution n°16).

Vote pour : 5 819 / 10 000

Vote contre : 550 / 10 000

Mme BREARD ANNE (153) – M. ou Mme CHAPTAL FREDERIC (122) – M. ou Mme MACOUIN DAVID (153) – Mme VERRIN (122)

Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

15) Opération de rénovation de l'éclairage extérieur : honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel - Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, figurant à l'article 7.4.5.4 dudit contrat.

L'assemblée générale décide que les honoraires du syndic au titre des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°14, répartis selon les mêmes modalités, s'élèvent à 1,67% HT du montant total HT de l'opération.

Vote pour : 6 369 / 6 369

Vote contre : 0 / 6 369

Vote abstention : 0 / 6 369

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

16) Utilisation du fonds de travaux pour le financement d'une partie des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi 2014-336 du 24/03/2014, les propriétaires ont le droit d'affecter les sommes versées au titre du fonds travaux pour le financement d'une partie des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur.

Les sommes affectées par cette décision sont celles versées sur le fonds travaux à la date de la tenue de l'Assemblée Générale, soit 3 027.50 € (montant appelé lors de l'appel de fonds du 01/01/2017).

Vote pour : 6 369 / 6 369

Vote contre : 0 / 6 369

Vote abstention : 0 / 6 369

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

17) Financement de travaux : autorisation pour souscrire un prêt délivré par le Crédit Foncier (COPRO 100)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale confère au syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

*- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,
Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses.*

Cette notification (LRAR) doit intervenir après le vote de l'assemblée générale dans le délai de deux mois maximum à compter de :

- la notification du procès-verbal pour les copropriétaires opposants ou défaillants*
- la tenue de l'assemblée générale pour les autres copropriétaires*

- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quote-parts

- accepter l'offre de prêt valant contrat dont le projet est joint à la convocation

- exécuter toutes les obligations du contrat de prêt étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat,

- souscrire un contrat de de cautionnement auprès de la société Comptoir Financier de Garantie afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

L'Assemblée Générale prend acte que pour la mise en place et le suivi de ce financement, le syndic percevra des honoraires facturés au temps passé selon le coût de la vacation horaire dont le montant est fixé au contrat de mandat de syndic.

Vote pour : 6 240 / 6 369

Vote contre : 129 / 6 369

Mme CENAZANDOTTI Catherine (129)

Vote abstention : 0 / 6 369

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

18) Révision du règlement de copropriété

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Après avoir pris connaissance des éléments d'information développés dans le rapport d'activité du conseil syndical joint à la convocation de la présente Assemblée Générale et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide de faire procéder à la révision du règlement de copropriété.

Un projet sera présenté à la prochaine Assemblée Générale ordinaire qui pourra alors décider son enregistrement et sa publication légales.



Cette mission est confiée au syndic au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération dans les conditions définies à l'article 7.4.3 du contrat de syndic.

Le montant prévisionnel des honoraires négociés dans le cadre de la mise au point du contrat de syndic s'établit à :

- 1428 € TTC pour les prestations réalisées par le syndic lui-même ;*
- 1800 € TTC pour les prestations réalisées par l'avocat dont le syndic se sera attaché les services*

Il est précisé que le coût sera réparti selon :

- Les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GÉNÉRALES*

Le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 3228 € (1428 € + 1800 €) / Exigibilité : 1^{er} août 2017*

Vote pour : 5 504 / 6 369

Vote contre : 397 / 6 369

Mme VERRIN (122) – GERBER (122) – Mme BREARD ANNE (153)

Vote abstention : 468 / 6 369

Mme CAROZZI HUGUETTE (156) – M. ou Mme HERENGUEL (156) – Mme MILLE FRANCOISE (156)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

19) Aménagement du local HERMITAGE (Article 25 ou 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Un petit local de 7.6 m² existe dans les sous-sols du bâtiment Hermitage. Il dispose d'une porte ouvrant directement sur l'extérieur. Il fut construit à l'origine pour abriter les équipements de distribution du réseau téléphonique. A l'époque où la résidence employait une personne d'entretien, il a servi de sanitaires et de local de stockage des produits et petits matériels d'entretien.

Ce local équipé de sanitaires (WC et lavabo en mauvais état), est aujourd'hui mis à disposition des entreprises prestataires lorsque leurs interventions sont susceptibles de durer. Outre sa fonction de sanitaires, ce local, une fois aménagé, pourra servir de local d'archivage pour y rassembler tous les documents utiles à la bonne gestion de la copropriété et à l'activité du Conseil Syndical.

Le programme de l'aménagement consistera en la création d'un cloisonnement pour isoler le coin toilette, au changement de la robinetterie et de la plomberie du lavabo et de la cuvette WC (chasse d'eau), en la mise en peinture, et à l'installation d'un petit mobilier pour archivage et consultation de documents.

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de procéder à cet aménagement et confie le mandat au Conseil Syndical de le mener à bien dans la limite d'un budget maximum de 4 000.00 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- Les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : CHARGES GÉNÉRALES.*

Montant entrant dans le cadre du montant alloué au conseil syndical

Vote pour : 5 822 / 6 369

Vote contre : 547 / 6 369

Mme BREARD ANNE (153) – M. ou Mme MACOUIN DAVID (153) – Mme REVEST ANNE (110) – M. ou Mme SIBILLE (131)

Vote abstention : 0 / 6 369

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

20) Demande de M. et Mme MACOUIN, copropriétaires : autorisation de changement des volets de leur appartement.

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Selon le courrier de M. et Mme MACOUIN joint à la convocation et après avoir entendu les explications fournies en séance, l'Assemblée Générale prend bonne note de leur demande et décide d'autoriser les travaux dans les conditions suivantes :

- volets aluminium
- lames plates avec un pas de 40 ou 45mm.

Vote pour : 6 369 / 10 000

Vote contre : 0 / 10 000

Vote abstention : 0 / 10 000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

21) Point d'information N°21 : Vie de l'immeuble

Sans vote

La séance est levée à 21h25

Certifié conforme à l'original signé en séance par les membres du bureau.



Sandrine Olivari

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.