



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
CS 70880
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Téléphone : 04.42.26.41.05

AIX EN PROVENCE, 09/02/2017

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 9 février 2017 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété LE PARC CEZANNE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
HOTEL ESCALE OCEANIA
12 AVENUE DE LA CIBLE
13100 AIX EN PROVENCE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix soit	62,58%
Absents :	30	3742	voix /	10000	voix soit	37,42%
Total :	76	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 46 copropriétaires sur 76 sont présents ou représentés et possèdent 6258 voix sur 10000 voix.

Etaient absents :

M. et Mme AUBERT JEAN PAUL (153), M. et Mme AVEROUS (122), M. et Mme BALDY ROGER (126), M. et Mme BARRAU VINCENT (126), M. BIANCHI FREDERIC (122), M. BRACKMAN FRANCOIS (129), M. BRUNET THIBAUT (125), Mme BUNZL Annie (122), M. DALL AGNOL JEAN FRANCOIS (111), Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE (111), M. et Mme DION PHILIPPE (122), M. et Mme GUEJ PIERRE (122), M. et Mme LECRIVAIN STEPHANE (126), M. MAHE DESPORTES FRANCOIS (122), M. et Mme MAILHOS (153), M. et Mme MAINA (153), M. et Mme MESLE ERIC (105), M. et Mme PARIS (153), M. et Mme PARISOT BERNARD (126), Madame PEYTAVIN DE GARAM (156), M. et Mme RENARD (125), M. et Mme RENUCCI MICHEL (122), M. et Mme RICHARD (153), Société ROMAN (122), Société ROMARIN (126), M. et Mme ROUFOSSE LIONEL (9), M. et Mme SABATIER LAURENT (129), M. et Mme SAUNE HUBERT (120), M. SCOGNAMIGLIO ALAIN (126), Mme WATIN NATHALIE (125).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance.	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs.	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance.	Page 4
Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016.	Page 4
Résolution n°5 Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2016.	Page 5
Résolution n°6 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 pour un montant de 230.000,00 €.	Page 5
Résolution n°7 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018 pour un montant de 230.000,00 €.	Page 5
Résolution n°8 Désignation du syndic et approbation du contrat de mandat (candidatures multiples). Proposition 1 : NEXITY LAMY Proposition 2 : CG IMMOBILIER	Page 6
Résolution N°9 Rapport d'activité du Conseil Syndical.	
Résolution N°10 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.	
Résolution N°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).	
Résolution N°12 Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical. Article 21 du Décret du 17 mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965).	
Résolution N°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).	
Résolution N°14 Opération de rénovation de l'éclairage extérieur.	

Résolution N°15

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

Résolution N°16

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

Résolution N°17

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

Résolution N°18

Révision du règlement de copropriété.

Résolution N°19

Aménagement du local Hermitage.

Résolution N°20

Demande de M. et Mme MACQUIN, copropriétaires : autorisation de changement des volets de leur appartement.

Résolution N°21

Vie de l'immeuble.

PROCÈS VERBAL

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

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

Est candidat :

- M. CARRON

Vote sur la candidature de M. CARRON :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. CARRON .

RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS.

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

Sont candidats :

- M. POSS J.LOUIS
- M. CHICARD MAURICE

Vote sur la candidature de M. POSS J.LOUIS :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHICARD MAURICE :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. POSS J.LOUIS, M. CHICARD MAURICE

RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

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

Est candidat :

- M. CARMILLE Xavier

Vote sur la candidature de M. CARMILLE Xavier :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. CARMILLE Xavier.

RÉSOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2015 AU 30/09/2016.

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

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 228.211,04 € pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRÊTÉ AU 30/09/2016.

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

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2016.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	410	voix /	10000	voix
M. et Mme FIESCHI représentés par M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (162), Mme VINCENTELLI MICHELE représentée par M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (111), M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (137)					
Abstentions :	14	1903	voix /	10000	voix
Monsieur ARBOD JEAN représenté par M. et Mme POSS J.LOUIS (122), Madame BERTHON COLETTE (153), Mme CAROZZI HUGUETTE (156), M. et Mme CARRON (153), M. et Mme GENTHON représentés par M. et Mme CARRON (122), M. et Mme HERENGUËL représentés par Mme MILLE FRANCOISE (156), M. LALET André représenté par M. et Mme CARRON (126), Mme MILLE FRANCOISE (156), M. et Mme MONTEIL représentés par M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (125), M. et Mme POSS J.LOUIS (122), Mme ROBLIN Marie paule (111), Mme THIBAUT FRANCOISE représentée par M. et Mme CARRON (168), Mme THOM SHEILA représentée par M. et Mme POSS J.LOUIS (108), M. et Mme VINCENT DANIEL représentés par M. et Mme POSS J.LOUIS (125)					
Ont voté pour :	29	3945	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2178 voix sur 4355 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 6 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2016 AU 30/09/2017 POUR UN MONTANT DE 230.000,00 €.

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

Lors de l'Assemblée Générale du 03/02/2016, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/10/2016 au 30/09/2017 a été adopté pour un montant de 242.200,00 €.

L'Assemblée Générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 230.000,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 7 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2017 AU 30/09/2018 POUR UN MONTANT DE 230.000,00 €.

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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 230.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	46	6258	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	46	6258	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3130 voix sur 6258 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE (111 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 47 totalisant 6369 voix sur 10000 voix.

RÉSOLUTION N° 8 : DÉSIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT (CANDIDATURES MULTIPLES).

PROPOSITION 1 : NEXITY LAMY

PROPOSITION 2 : CG IMMOBILIER

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

Après avoir pris connaissance des deux projets de contrat de syndic mis au point par le Conseil Syndical, conformément au contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR), et au terme d'une procédure de mise en concurrence dans les conditions explicitées dans le rapport d'activité joint à la convocation de la présente assemblée, et après avoir entendu les explications qui lui ont été fournies en séance, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide (alternative) :

- à nouveau en qualité de syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 10/02/2017 et prendra fin le 09/02/2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 14 062,50 € HT, soit 16 875,00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/10/2016 au 30/09/2017.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période. Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

- désigne en qualité de syndic, la société CG IMMOBILIER S.A.S représentée par son Président, M. GAMARRA Lionel, sise 11 cours Gambetta - Immeuble le Gambetta - 13182 CEDEX 5, titulaire de la carte professionnelle CPI 1310 2016 000 011 314 délivrée par la CCI Marseille-Provence, adhérente à la caisse de garantie C.E.G.C sise 16 rue Hoche - La Défense.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 10/02/2017 et prendra fin le 09/02/2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 12.500,00 € HT, soit 15.000,00 € TTC.

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve le contrat de syndic fixant la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic tel que définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance, M..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition NEXITY :

Présents et Représentés :	47	6369	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	40	5454	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	790	voix /	10000	voix
Mme CAPION GRISONI CHRISTINE représentée par M. et Mme FUREDI LOUIS (153), Mme CENAZANDOTTI Catherine représentée par M. et Mme FUREDI LOUIS (129), Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE (111), M. et Mme FUREDI LOUIS (122), M. MANHAVAL ERIC (153), M. et Mme MIRALLES (122)					
Ont voté pour :	1	125	voix /	10000	voix
M. et Mme MONTEIL représentés par M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (125)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition CG IMMOBILIER :

Présents et Représentés :	47	6369	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	6	793	voix /	10000	voix
Mme CAPION GRISONI CHRISTINE représentée par M. et Mme FUREDI LOUIS (153), Mme CENAZANDOTTI Catherine représentée par M. et Mme FUREDI LOUIS (129), Mme DECHEN - DUBOURG MARIE-CHRISTINE (111), M. et Mme FUREDI LOUIS (122), M. MANHAVAL ERIC (153), M. et Mme MONTEIL représentés par M. et Mme WOLKOWITSCH Bertrand (125)					
Ont voté pour :	41	5576	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition CG IMMOBILIER ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

La séance est levée à 19h25. Mandat non-renouvelé.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale 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. »

LE PRÉSIDENT

M. CARRON

LE SECRÉTAIRE






M. CARMILLE Xavier

LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. POSS J.LOUIS

M. CHICARD MAURICE

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :	
Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	