

Immeuble LE CALENDAL
Procès-verbal d'assemblée générale
Le 29 Juin 2017 à 18h00

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
Le 29 juin à dix-huit heures,

Les Copropriétaires de la résidence LE CALENDAL, 44 avenue Paul Cezanne, AIX-EN-PROVENCE (13090) se sont réunis en assemblée générale, à l'adresse suivante : Salle de Réunion, sur place, à la résidence sur convocation adressée par le Syndic CG IMMOBILIER par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre-émargement.

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

Présents ou représentés :

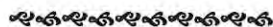
Mesdames et Messieurs

BARRAUD Jean-Pierre (334) - BAUDOIN Dominique (265) - BEAUBERNARD (248) - BECKER ALAIN (423) - BEZIN France (250) - BOUCHERIE Christine (246) - CANETTI Francois (359) - CANETTI Jean-Philippe (363) - CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) - COLOMBANI (363) - DO VAN Richard (428) - DUBERNAY Daniel (357) - HAZARD Jean-Etienne (341) - LATERRE NEE LEFEVRE Joelle (357) - LE GUEN Michelle (357) - MASSON Pierre (361) - MAYEUX Marie-Louise (321) - PANDORA (337) - ROUZY Magali (265) - SAMSON DIDIER (321) - VARGIAN-PONS Maryse (179) - VERRET AND CO Mme Cassini (347) -
Soit 7179 tantièmes.

Absents :

Mesdames et Messieurs

BARBEROT Patrick (359) - BARRE Catherine (265) - CAVALLINI Cecile (166) - JARDIN Jeannine (218) - LOWYS Marie-Alice (308) - MINISTERE DE LA JUSTICE (758) - PIN Marie-Claude (335) - PUPAT Danielle (166) - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (11) - VIGREUX Albert (235) -
Soit 2821 tantièmes.



L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

01) Election du président de séance (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve la nomination en qualité de Président :
Monsieur BARRAUD.

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

02) Election du Scrutateur (Article 24)

L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve la nomination en qualité de Scrutateurs :
1er scrutateur : Monsieur SAMSON
2ème scrutateur : Monsieur MASSON

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

03) Election du Secrétaire (Article 24)

Le syndic assure le secrétariat de séance.

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

04) Rapport de gestion ci-joint

Résolution sans vote.

05) Approbation des comptes du 01/06/2016 au 31/12/2016 (Article 24)

Conformément au décret n°2015-1907 du 30/09/2015 (JO du 31/12/2015), les pièces justificatives des charges de copropriété seront consultables le jour qui précède l'assemblée en nos bureaux entre 9 h et 12 h et 14 h et 18 h.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du Conseil Syndical, et pris connaissance de son avis pour les questions pour lesquelles il a été consulté obligatoirement et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du Syndicat des copropriétaires dont le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31/12/2016 est de 86 694.72 Euros ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

06) Réactualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017. (Article 24)

L'assemblée générale, vu les articles 7 du Décret du 17 mars 1967 et 18 alinéa 1er de la Loi du 10 juillet 1965 et après en avoir délibéré, réactualise le budget prévisionnel pour un montant de ~~88 800.00~~ 88 300 Euros pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017. L'assemblée générale reconnaît que le projet de budget prévisionnel était joint à la convocation. Les provisions seront appelées par ¼ en début de chaque trimestre et seront exigibles dès le 1er jour du trimestre.

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

07) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 (Article 24)

*L'assemblée générale, vu les articles 7 du Décret du 17 mars 1967 et 18 alinéa 1er de la Loi du 10 juillet 1965 et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour un montant de ~~88 800,00~~ **88 300 Euros** pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018. L'assemblée générale reconnaît que le projet de budget prévisionnel était joint à la convocation. Les provisions seront appelées par ¼ en début de chaque trimestre et seront exigibles dès le 1er jour du trimestre.*

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

08) Election du Syndic et approbation de son contrat- Cabinet SAS CG Immobilier (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale désigne comme Syndic :

La Société S.A.S. C.G. Immobilier, au capital de 44.700,00 Euros, RCS Aix en Provence, Siren n° 493 730 634 00059, dont le Siège Social est situé Le Gambetta - 11, Cours Gambetta CS 30078 13 182 Aix en Provence Cedex 5, représentée par Monsieur Lionel Gamarra, titulaire de la Carte Professionnelle N° CPI 1310 2016 000 011 314 délivrée par la CCI Marseille Provence, garanti pour les fonds déposés par la C.E.G.C.

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 29 juin 2017 pour se terminer le 30 juin 2018. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont fixés par le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée. L'assemblée générale désigne Monsieur BARRAUD pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Montant des honoraires : ~~7 000~~ € ramenés à 6 500 € (une remise commerciale de 500 € a été appliquée).

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

09) Election des membres du Conseil Syndical (Article 25 ou 25-1)

Les membres sortants sont :

*Bâtiment A
-Mme Cassini
Bâtiment C
-M. Do Van*

*Bâtiment B
-M. Beaubernard
Bâtiment D
-M. Barraud*

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'élire en qualité de membre du Conseil Syndical:

*Bâtiment A
-Mme Cassini
Bâtiment C
-M. Do Van*

*Bâtiment B
-M. Beaubernard
Bâtiment D
-M. Barraud*

La durée du mandat est fixée à 1 an.

Vote pour : 6822 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 357 / 10000

CHAZAL & PRAS Guill. & Sabine (357) pour l'élection de Monsieur Beaubernard.

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

10) Montant à fixer à partir duquel le syndic consultera le conseil syndical pour tout marché ou contrat (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, vu l'article 21 alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide de fixer à 500.00 Euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

11) Montant à fixer à partir duquel le syndic procédera obligatoirement à une consultation d'entreprises pour tout marché ou contrat (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, vu l'article 21 alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide de fixer à 1 500.00 Euros à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire pour tout marché ou contrat.

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

12) Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, vu l'article 21 alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, autorise le conseil syndical pendant la durée de son mandat en cours, à décider à certaines dépenses relatives à la gestion courante de l'immeuble jusqu'à un montant maximum par exercice comptable de 2 000.00 Euros sans décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale rappelle que le Syndic reste habilité par la loi, en cas d'urgence, à engager des dépenses excédant ce qui est décidé par l'assemblée générale.

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

13) Clause d'aggravation des charges (Article 24)

Les copropriétaires qui par leur fait aggraveraient les charges communes auront à supporter seuls les dépenses occasionnées par cette aggravation, il en est ainsi notamment des frais exposés pour obtenir le paiement de la quote-part des copropriétaires défaillants dans les charges communes, et ce y compris les honoraires d'avocat, ainsi que les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux exécutés irrégulièrement par un copropriétaire etc ...

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

14) Constitution d'un fonds travaux obligatoire conforme à la LOI ALUR de 5 % (minimum) du montant du budget (Article 25 ou 25-1)

L'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et de la loi du 24 Mars 2014, pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), après avoir:

- *entendu les explications du Syndic,*
- *pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5% du budget previsionnel,*
- *pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,*
- *pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,*

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2017 (5% minimum).

L'assemblée générale prend acte que:

- *cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots;*
- *cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte courant de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965;*
- *cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges courantes et exigible à la même date;*
- *qu'en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds de travaux et/ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfait simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds de travaux.*

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

15) Placement du fonds travaux (Article 25 ou 25-1)

L'assemblée générale, vu l'article 18 alinéa 5 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, complété par la loi ALUR du 24 mars 2014, décide de placer les fonds sur un compte bancaire travaux séparé et rémunéré. Ce compte sera ouvert à la banque CIC ou tout autre établissement bancaire au nom du syndicat de copropriété.

Vote pour : 7179 / 10000
Vote contre : 0 / 10000
Vote abstention : 0 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires.

16) Information suite à l'avant projet sommaire concernant la mise en sécurité et la rénovation des installations de la chaufferie établi par la société ELEVEN (ci-joint)

Résolution sans vote.

17) Décision à prendre concernant la réalisation d'un audit énergétique conformément au décret n° 2012 - 111 du 27/01/2012 (Article 24)

Selon les devis joints à la convocation :
Proposition ELEVEN ci-jointe : 3 960.00 € TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibéré,

- *Décide d'effectuer de confier la réalisation de l'AUDIT ENERGETIQUE à l'entreprise ELEVEN pour un montant de 3 960 € TTC.*
- *OU donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence*
- *Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition charges générales.*
- *Et financés par 1 appel(s) de fonds dont la date d'exigibilité est fixée au 01/10/2017 et ce de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates venues dans le marché.*
- *Démarrage des travaux prévus à l'automne 2017.*

Vote pour : 7179 / 7179

Vote contre : 0 / 7179

Vote abstention : 0 / 7179

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

18) Décision à prendre concernant la mise en place de répartiteurs de chauffage conformément à la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (Article 24)

Selon les devis joints à la convocation :
- Entreprise PROX-HYDRO : 7.08 € TTC par répartiteur (2.11 €/ répartiteur)
- Entreprise OCEA : 6.92 € TTC par répartiteur (pose offerte)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibéré,

- *Décide d'effectuer les travaux de pose de répartiteurs par l'entreprise OCEA pour un montant de 6,92 € TTC/répartiteur.*
- *OU donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence*
- *Ces travaux seront répartis conformément au règlement de copropriété selon la clé de répartition : charges unitaires/au nombre de répartiteurs par appartement.*
- *Et financés par le budget de fonctionnement courant.*

Vote pour : 7179 / 7179
Vote contre : 0 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

19) Information sur le remplacement des vannes de commande des radiateurs

Information sur le remplacement des vannes de commande des radiateurs

Il est décidé de procéder à la vidange du circuit chauffage par Vinci afin de permettre aux résidents qui le souhaitent de remplacer leur vanne de commande de radiateurs à leur frais par l'entreprise de leur choix.

Une lettre circulaire sera adressée à l'ensemble des copropriétaires pour les informer des dates de vidange et de remise en eau du circuit qui seront approximativement : mi-juillet / 1^{er} octobre 2017.

20) Décision à prendre concernant la réalisation d'un diagnostic technique global (Article 24)

Proposition Ascaudit

La Loi ALUR (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et décret n°2016-1965 du 28/12/2016), impose, à compter du 1^{er} janvier 2017, la réalisation d'un Diagnostic Technique Global pour :

- *Les immeubles de plus de 10 ans mis en copropriété*
- *Les copropriétés objet d'une procédure d'insalubrité*

Pour toutes les autres copropriétés, la réalisation d'un Diagnostic Technique Global doit être proposé à l'Assemblée Générale, sans obligation de réalisation.

Contenu du Diagnostic Global :

- *Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (pour les copropriétés ayant un chauffage collectif)*
- *Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble*
- *Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires*
- *Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble*
- *Un budget prévisionnel des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble dans les 10 prochaines années.*

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'exécution du Diagnostic Technique Global de la résidence, tel que défini par l'article 58 de la loi relative au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR) et l'article L731-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC et donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise chargée de l'exécution du Diagnostic Technique Global.

- *Date d'exigibilité des appels de fonds :.....*
- *Clé de répartition :.....*
- *Autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies en son contrat et aux dates retenues ci-dessus afin que le syndicat soit toujours en mesure de s'acquitter des situations auprès de l'entreprise, conformément aux échéances et/ou avancement, selon les conditions du marché de travaux.*

Vote pour : 0 / 7179
Vote contre : 7179 / 7179
Vote abstention : 0 / 7179

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

21) Information relative à la dématérialisation de l'envoi des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales (LRE)

Un formulaire est joint à la présente convocation concernant la dématérialisation de l'envoi des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales (envoi par lettre recommandée électronique). Ce formulaire, devra nous être rendu au cours de l'assemblée générale. En cas d'absence à cette réunion, il devra nous être retourné en courrier recommandé.
Conformément aux dispositions de l'article 1369-8 du Code civil, des décrets n° 2011-144 du 2 février 2011 et 2015-1325 du 21 octobre 2015, un organisme extérieur et habilité sera en charge de cette prestation permettant de diminuer le coût des affranchissements.

L'assemblée générale en prend acte.

22) Information sur l'immatriculation des copropriétés

Information sur l'immatriculation des copropriétés.

23) Questions diverses

- Il est rappelé qu'il est strictement interdit de stationner devant l'accès au parking 2-roues.
- Il est rappelé que le stationnement devant les garages n'est pas autorisé, que l'accès aux garages doit être libre afin de permettre aux utilisateurs de rentrer et sortir librement.

La séance est levée à 20 h 30.

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



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.