

Grenoble, le 23/10/24

**Copropriété :**  
**2370**  
**LES CESARINES**  
**49-51 Avenue de Bordeaux**  
**à JOUE LES TOURS**

## PROCÈS VERBAL

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU MERCREDI 16 OCTOBRE 2024 à 13 H 00

Sur convocation de leur Syndic,  
Les propriétaires de l'ensemble immobilier  
LES CESARINES à JOUE LES TOURS, se sont réunis en Assemblée Générale  
le mercredi 16 octobre 2024 à 13 H 00 à  
Sur la résidence CESARINES, 49-51 Avenue de Bordeaux à JOUE LES TOURS.

Les copropriétaires présents et représentés totalisaient 2 048 /10 000 tantièmes.  
(cf. Liste des copropriétaires présents, représentés et absents en ANNEXE 1)

**Etaient Présents :**  
25 copropriétaire(s) soit 2 048 /10 000 tantièmes

**Etaient Représentés :**  
0 copropriétaire(s) soit /10 000 tantièmes

**Etaient Absents :**  
99 copropriétaire(s) soit 7 952 /10 000 tantièmes

L'Assemblée peut donc valablement délibérer.  
(liste d'émargement annexée à l'original du présent procès-verbal)

Paraphe

**POINT N° 1.**

**Election du Président de Séance.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de Président de Séance et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du Président de Séance, nomme :  
**MR DESHAYES**

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 2.**

**Election du/des Scrutateur(s).**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de scrutateur et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du scrutateur de séance, nomme :

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 3.**

**Election du Secrétaire.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Paraphe

**POINT N° 4.**

**Examen et approbation des comptes de l'exercice clos.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les charges de copropriété de l'exercice du 01/07/2023 arrêté au 30/06/2024, comptes adressés à chaque copropriétaire sans réserve, pour un montant de 40 032.76€.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 104 tantièmes

BENICHOU@ David (104) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1944/1944 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 5.**

**Désignation de l'Agence SYGESTIM en qualité de Syndic, et approbation du contrat de mandat pour une durée de 36 mois, en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10.07.65.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne l'Agence SYGESTIM en qualité de syndic, représentée par son Gérant, Titulaire de la carte professionnelle mention syndic Transaction sur immeubles et fonds de commerces, Syndic de copropriétés n° CPI 3801 2018 000 037 306 par la CCI de Grenoble - Garantie financière assurée par GALIAN Assurances, 89 Rue de la Boétie – 75008 Paris 08ème, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Le Syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui commencera le 16/10/2024 pour se terminer au plus tard le 15/10/2027.

Les honoraires annuels de syndic sont fixés à 11 900,00€ TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

- mandate MR DESHAYES, Président de Séance, pour ratifier dans les formes le contrat de Syndic,
- mandate le syndic pour ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Information :

M. VIRIOT Sébastien sera votre interlocuteur dans le cadre de la gestion de votre copropriété.

Notre Cabinet se tient à la disposition de chaque copropriétaire afin de présenter les éléments comptables, administratifs ou techniques que vous pourriez souhaiter, et ceci sur simple rendez-vous avant l'Assemblée Générale afin de faciliter son déroulement.

Paraphe

**POINT N° 6.**

**Désignation du Conseil Syndical.**

**Votes multiples (sous résolutions) de la loi du 10 juillet 1965**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale élit en tant que membre du Conseil Syndical pour une durée de 36 mois.

Le Conseil Syndical à ce jour, est :

- Mme LAURENT
- Mr BRUNET
- Mme FOUCHE
- Mr DESHAYES
- Mr ROZENBLAT

Il est procédé à un vote par membre.

**POINT N° 6.1**

**Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mme LAURENT**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 79 tantièmes  
PELLETIER Thierry (79) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1969/1969 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 6.2**

**Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr BRUNET**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 79 tantièmes  
PELLETIER Thierry (79) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1969/1969 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 6.3**

**Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mme FOUCHE**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 79 tantièmes  
PELLETIER Thierry (79) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1969/1969 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Paraphe

**POINT N° 6.4**

**Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr DESHAYES**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 79 tantièmes

PELLETIER Thierry (79) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1969/1969 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 6.5**

**Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr ROZENBLAT**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 79 tantièmes

PELLETIER Thierry (79) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1969/1969 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 7.**

**Décision à prendre quant au maintient du budget prévisionnel initialement fixé à la somme de 41 909.00 € pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve le maintien du budget prévisionnel initialement fixé à la somme de 41 909.00 € pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Paraphe

**POINT N° 8.**

**Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 41 909.00 € pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026.**  
**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026, arrêté à la somme de 41 909.00 €

Des provisions trimestrielles seront destinées à couvrir les dépenses de fonctionnement tel qu'institué par l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elles seront exigibles au 01/07/2025 – 01/10/2025 - 01/01/2026 - 01/04/2026.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 9.**

**Détermination du montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux conformément aux dispositions de la loi ALUR.**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :

- la loi ALUR modifie, à compter du 1/01/17, l'article 14-2 de la loi du 10/07/65 et impose à la copropriété de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel sur la clé de répartition : Charges Communes,
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du Syndicat des copropriétaires (frais de gestion et garantie financière pour la tenue des comptes : 1/3 HT + TVA des intérêts perçus sur l'année par la copropriété),
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des copropriétaires, elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot,
- et après avoir délibéré, décide de provisionner un montant de 2 095,45 € correspondant à 5 % du budget prévisionnel.

L'appel de fonds est fixé au : 01/01/2025.

Le montant du fonds de travaux actuel : 2 760.57€.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 69 tantièmes UNG Sylvie (69) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1979/1979 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Paraphe

**POINT N° 10.**

**Travaux de reprise imperméabilité façade pour un montant maximum de 10 199,05€ TTC suivant propositions des entreprises ROULLIAUD Entreprise Générale du Bâtiment**

**Votes multiples (sous résolutions) de la loi du 10 juillet 1965**

**POINT N° 10.1**

**Vote des travaux.**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- décide de procéder aux travaux de reprise imperméabilité façade, pour un montant maximum de 10 199,05€ TTC par l'entreprise ROULLIAUD Entreprise Générale du Bâtiment.

- mandate le Syndic pour procéder aux appels de provisions spéciales nécessaires selon les modalités suivantes :

Date(s) d'exigibilité :

Clé de Répartition : 01 CHARGES COMMUNES GENERALES

Les travaux seront commandés pour être réalisés en : AU PLUS TOT

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 104 tantièmes

BENICHOUP@ David (104) (C)

**Vote Pour** : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 1944/1944 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

En PJ devis de la société ROULLIAUD Entreprise Générale du Bâtiment, pour un montant de 10 199,05€ TTC

Simulation de quot-part individuelle

L'appel de fond à définir + ponction du fond travaux disponible

**POINT N° 10.2**

**Mandat au conseil syndical.**

**Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de déléguer pouvoir au Conseil Syndical pour procéder au choix de l'entreprise.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 25 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 124 totalisant 2048/2048 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Paraphe

**FORUM DE DISCUSSION**

(Suivant les dispositions de l'article 8 du Décret du 27 Mars 2004, l'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisoire toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point).

Ceci étant précisé, la Séance est levée à 14 H 30.

Les pouvoirs de la présente Assemblée Générale ont été transmis au président du conseil syndical, à défaut à un membre du conseil syndical, à défaut au président de séance.

**LE PRÉSIDENT DE SÉANCE**

**LE SCRUTATEUR**

**LE SECRÉTAIRE**

*L'original du Procès-Verbal, ratifié par les Président de Séance, Scrutateur et Secrétaire demeurera conservé au registre des délibérations.*

**Extrait de l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi Elan du 23 novembre 2018**

**Alinéa 2**, « 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. 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »

**Extrait de l'article 32-1 du code de procédure civile :**

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10.000 €, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés »

Paraphe

**ANNEXE 1**

**LES CESARINES à JOUE LES TOURS**

**Liste de présence – Assemblée Générale du mercredi 16 octobre 2024**

Attention : les personnes arrivées en cours d'assemblée générale et n'ayant donc pas pris part aux premiers votes, sont considérées comme absentes dans cette liste afin de garantir les voies de recours.

**Présents :**

Mesdames MessieursARMSPACH Francois Birgitte (76) (C) - BENICHOU@ David (104) (C) - CLERGERIE PATRIMOINE (66) - DAUDE Christophe (73) (C) - DEMILLIER Jacques (69) (C) - DESHAYES (79) (C) - FUINEL - FOUCAULT (77) (C) - GOURDON@ Dominique Sylvie (66) (C) - GUENE Pascale (66) (C) - JAMALIAN ET CHARDON Olivier et Carolin (71) - JAMALIAN ET CHARDON Olivier et Carolin (79) - JAMALIAN ET CHARDON Olivier et Carolin (117) - LAUNE@ Bernard Maria (79) (C) - LE BOEDEC ET BRUNET Pierre-Yves et Dan (71) (C) - LE CONTE Anne-Lorraine (79) (C) - LUTZ Valerie (171) (C) - MATTIA Franck (117) (C) - MERIGEAUX Bernard Fabienne (76) (C) - OUTRILLA Thierry (73) - PELLETIER Thierry (79) (C) - PEYRAC Pierre Alain (73) - RIVET Daniel Aline (65) - ROZENBLAT Marc (76) - TROUCHET Myriam (77) (C) - UNG Sylvie (69) (C)

**Représentés :**

Mesdames Messieurs

**Absents :**

Mesdames MessieursAGASSE Paul-Henri (73) - ANTOINE Eric Cecile (144) - ARAZOLA Olivier (73) - AUDINOT- LHAUTE PIERROT (99) - AUGIER-SCHNEPF (76) - BARRIER- REVEILLEZ (78) - BASTARD DE CRISNAY@ Olivier Hélène (77) - BENBEDRA Afif Fatima (74) - BERGER David (71) - BONNET Fabrice (73) - BOUCHET Kristell (77) - BOURDEAU@ Jean-Philippe Isabelle (73) - BOUTARD ET LOUSTALOT Fabien et Benedic (71) - BRAS Sebastien Véronique (76) - BRUNET@ Jean Bernard (73) - CALVIGNAC Isabelle (106) - CARCONE Kevin (76) - CARTIER Laurent (73) - CHALVERAT Isabelle (69) - CHAPPAT Nicolas (106) - CHAPRENET Amanda (69) - CHASSELUT ET AUFRRET Laurent et Muriel (73) - CHEVARIN @ Arnaud et Séverine (75) - CORBEAU -CHESNIN Christophe - Claudine (78) - COUILLET ET GAZEL Patrice et Josette (66) - COUSIN Fabrice (144) - DELHOUTE@ OLivier (75) - D'HONNEUR Loic (66) - DUBAQUIER Veronique et Benoît (66) - ECKERT Lilou et Eliott (76) - FARGEIX Pascal (79) - FERRAOUN@ Halim Kheira (104) - FOUCHE Marie-Cécile (112) - FOUQUET Sylvie (77) - FRANCOIS Albert-Rony (69) - GAY-ARNAUD David (66) - GERMAIN Arnaud Nathalie (78) - GOYARD Charle-Elie (78) - GROSSO @ Claude Suzanne (69) - GRUAIST Fabienne (99) - GUARC (136) - HERNANDEZ Victoria (77) - HIRTZ Martin Franca (77) - HOARAU Noémie (79) - HUET Jean-René (79) - JEAN Etienne Annette (69) - JESBAC Noeva (77) - JEUCH ET HENRY Etienne et Anne-Laure (79) - JOURDAIN@ Jean-Jacques (66) - LACOUT Elisabeth (71) - LARRIERE Gilles (77) - LAURENT Morgane (77) - LE CORRE@ Steven (77) - LE MONDE D'ADELINE@ (75) - LEBOURGEOIS Lionel (151) - LECARPENTIER ET DACHER Fabien et Angél (79) - LECORNU Benoit (76) - LEDOUX - SIDNEY (77) - LEPELTIER et GARRY Pascal et Sophie (73) - LISYANN (79) - LOMENECH Catherine (75) - LOUVET ET KOUAKOU Quentin ET Amouin (74) - LUAP Raymonde (73) - MALSERT Roland (69) - MANDIER Véronique (69) - MARULIER (71) - MAURIAC Bernadette (78) - MEIGNEN Alexandre (74) - MONGES Sylvain (112) - MONTILLET (73) - MOUELLE Alexia (70) - NESPOULOUS@ Alain Sylvie (78) - NORMAND Loic (74) - NORTIER (78) - ONFROY (69) - OYIE TSOGO Bertrand (75) - PAROU Maxime (69) - PAVARD@ Loic (76) - RACINE ET ALLAIN Alain et Katia (79) - RIO ET MALRY Stéphane et Christelle (76) - RIVET Matthieu (65) - RIVETTI Denis (75) - ROUILLET David (69) - RUDINGER Guy (73) - RUIZ@ Stephane (73) - SCHATT Severine (76) - SCHILT Hélène (66) - SCHMIDT Eric (78) - SMITH- DEGOUY Candice Gregory (79) - SOUCHOIS - GUYOT@ Yann Angélique (74) - SOUSA MOREIRA Francisco et Maria (146) - STEINMETZ Audrey (73) - TEA Alexandra (66) - TEIXEIRA ET RAVAZE Romain et Emmanuell (77) - TERRACE Laurence et Franck (69) - TERRIOT Gérard et Monique (144) - TERRYN@ Oriane Florent (77) - TOSTIVINT Ronan (79) - VAILLY Anne Laure (73)

Paraphe

TOTAL	NOMBRE	TANTIEMES
Présents	25	2048
Représentés	0	0
Présents + Représentés	25	2048
Absents	99	7952
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>10000</b>

Paraphe

10/10