

À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ESTUDY

Aix en Provence, le 20 novembre 2024

Objet : Procès-verbal d'Assemblée Générale

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Vous trouverez en annexe le PV de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 04 novembre dernier.

Nous vous rappelons que vos documents et autres informations concernant la copropriété sont accessibles sur [sgit.net](#) au moyen de votre identifiant et votre mot de passe.

Pour tous renseignements complémentaires, vos différents interlocuteurs sont :

- Pour les points concernant les parties communes de la copropriété :
SGIT :

SGIT:

- **LUGON Matthieu**
Gestionnaire de Copropriété lugon.m@sgit.net
 - **AYME Jessica**
Comptabilité ayme.j@sgit.net
 - **CAMARDA Régine**
Assistante de Copropriétés camarda.r@sgit.net

- Pour les points concernant les relations contractuelles (bail) avec la Société LOKORA :Pour la Résidence :

Pour la Résidence :

- Sur place : Le gestionnaire de site perpignan@lokora.fr

- Gestionnaire :
 - M. Stephan LA ROCCA – stephan@lokora.fr – 06 20 02 09 42
 - M. Clément PITTON – clement.pitton@lokora.fr – 06 70 85 46 01

- Pour les points concernant le Conseil Syndical :

- Mme GIROUSSE agnesgirousse@gmail.com
 - M VALLET roger.vallet@wanadoo.fr
 - M PECQUEUR jppecqueur@wanadoo.fr
 - M BRIOT dibriot55@gmail.com



**Le Syndic engagé
pour votre bien**

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, nos salutations les meilleures.

LUGON Matthieu
Gestionnaire de copropriétés



655 rue René Descartes
Parc de la Duranne
CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE Cedex 3

Téléphone

04 42 60 69 70
info@sgit.net

sgit.net

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE ESTUDY

66000 PERPIGNAN

Le lundi 04 novembre 2024 à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE ET VOTE PAR CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

Mme ANCEL Catherine (96) - Mr AUBRIET Rémi (92) - Mr AVINEL Cédric (137) - Mr AZALBERT Philippe (146) - Mr BENAITEAU Jean-Pierre (90) - M & Mme BERTHE Yvon (90) - M & Mme BESNIER Olivier (74) - M & Mme BIGOT-GUETROT Vincent (99) - M & Mme BONNEIL Christophe (264) - M & Mme BRAUX Dominique (90) - M & Mme BRIOT Didier (148) représentant Mr ROUSSEL Guy (147) - Mr BRUZY André (74) - M ou Mme CAJELLOT Emmanuel (99) - M ou Mme CARTHERY PREVOST PHILIPPE (90) - Mme CHABIN-MIRANDE Chantal (73) - M ou Mme CHEVALIER Eric (73) - Mr CHRISTOL Georges (73) - Mrs CORBEX et JOUBERT Maxime et Romain (77) - M ou Mme CYRILLE Constant (103) - M & Mme DE FILPO Marcello (73) - Mme DELIGNY MARYLINE (91) - M & Mme DUBOIS Lionel (90) - Mme DUPONT Isabelle (90) - Mme FLAYOL ALINE (152) - Mme FLOURIOT Véronique (152) - Mr FORGES Philippe (78) - Mr FOUCHE Denis (74) - Mme FOURNIER Sylvie (78) - Melle GIROUSSE AGNES (80) représentant Melle PIVERT Carole (73), M ou Mme SUZAN GERARD (73) - M & Mme GOMANNE Stéphane (90) - SARL GRISHA (160) - M ou Mme GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90) - Melle GUENON Mélanie (98) - M & Mme GUERRIER Denis (80) - M ou Mme HEAULME MICHEL (74) - M ou Mme HEMY Jean-Christophe (90) - Melle HUMBERT Rachel (101) - M ou Mme JEHL Jacky (77) - M ou Mme JOSSEAUX Jérôme (180) - Mr JOUGLET Maxence (97) - IND LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90) - Mr LAFFONT René (133) - Melle LEHOT Roselyne (73) - Mme LETRUD Ingrid (78) - Mr MARCHAND Jacques (74) - Mr MARTINENGHI Morgan (90) - M ou Mme MARTINOD Bernard (128) - M ou Mme MERY Dominique (90) - M & Mme MUCKENSTURM Christian et Pia (73) - M & Mme PECQUEUR Jean-Philippe (80) représentant M ou Mme SOURDOT Jean-Marc (122) - Mr PEYRE Alain (90) - M ou Mme PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88) - M & Mme POULY Patrick (74) - Mr PRADELS Christophe (122) - Mme PRADELS Stéphanie (73) - Mr ROBICHON-MAURY ALAIN (167) - IND ROUCH/SEVIGNON Paul & Frédéric (90) - M ou MI SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90) - M ou Mme THIOT Jacques (158) - M ou Mme THOME Jacques (78) - M ou Mme TONDUT Pierre (79) - Mr TRAYSSAC Robert (90) - Mr URSULET Camille (74) - M ou Mme VALLET Roger (135) représentant Melle CAPRON Clélia (73), M ou Mme MAZOYER Michel (74) - Mr WUYTS Edgard (74) -

sont présents ou représentés :

71 / 100 copropriétaires, totalisant
7036 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr BEGON Philippe (78), M ou Mme BLOT PHILIPPE (77), M & Mme BONNET Cyril (74), Mr BRAU Richard (73), Mr BUCHY Gilles (92), Mr BUIRET Olivier (78), M ou Mme CARRIERE PHILIPPE (90), Mr CHAIX Gérard (103), M & Mme CHEVALIER Jean-Bernard (73), Mme COMBES Chantal (156), Mme COUAPEL Martine (80), M ou Mme DE BELMONT JEAN-CHARLES (230), Mr DUHAR Patrick (80), M & Mme ESCUTNAIRE Vincent (73), M & Mme FOUCHE Jean-Claude (96), M ou Mme GUICHARD Ludovic (73), Mr HAJAER Christophe (78), SCCV IMMO ST FRANCOIS/CO ODALYS Mme FONDEVILLE (160), M ou Mme KUNTZ Alain (148), Mr LEMARIEY Christophe (78), Mr MARX Franck (97), M ou Mme MEENS MAXIME (90), Mme PONSERO/GERBERT MICHELLE (158), Mme RAYSSIGUIE Mireille (78), Melle ROBERT Céline (151), Melle ROURE Emmanuelle (90), M ou Mme ROURE Laurent (90), M ou Mme SPITZ Hugues (146), M ou Mme WAUTIER Olivier (74),
sont absents ou non représentés : **29 / 100 copropriétaires, totalisant
2964 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE – NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE –
CANDIDATURE DE MONSIEUR VALLET ROGER**

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : Monsieur VALLET Roger

Votent **POUR** : 68 copropriétaires totalisant **6723 / 6856** tantièmes.

Vote **CONTRE** : 1 copropriétaire totalisant **133 / 6856** tantièmes.

A voté contre : LAFFONT René (133),

Votent **ABSTENTION** : 2 copropriétaires totalisant **180 / 7036** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 02

**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE – NOMINATION DU SCRUTATEUR – CANDIDATURE DE
MADAME GIROUSSE AGNES**

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : Madme GIROUSSE Agnès

Votent **POUR** : 69 copropriétaires totalisant **6856 / 6856** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : 2 copropriétaires totalisant **180 / 7036** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 03

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE – NOMINATION DU SECRETAIRE – CANDIDATURE DU CABINET SGIT

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT représenté par Monsieur LUGON Matthieu

Votent POUR : 68 copropriétaires totalisant 6723 / 6723 tantièmes.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaires totalisant 313 / 7036 tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), LAFFONT René (133), MARTINENGH Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 04

LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de PERPIGNAN ou en visioconférence.

Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le Conseil Syndical.

Votent POUR : 69 copropriétaires totalisant 6856 / 10000 tantièmes.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 180 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 05

POINT D'INFORMATION : COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Un point sera réalisé en séance par les membres du Conseil Syndical

Question n° 06

POINT D'INFORMATION : PRESENTATION DE LA SOCIETE LOKORA

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur PITTON, gérant de LOKORA, réalisera en séance une nouvelle présentation de sa société ainsi qu'un point d'étape sur la reprise de l'exploitation de la résidence ESTUDY.

Question n° 07

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/09/2023 AU 31/08/2024

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du 01/09/2023 au 31/08/2024 pour un montant total de 39 214,23 € selon la répartition suivante :

- 39 214,23 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- 00,00 € pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Votent POUR : 68 copropriétaires totalisant 6782 / 6782 tantièmes.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaires totalisant 254 / 7036 tantièmes.

Se sont abstenus : BESNIER Olivier (74), BRAUX Dominique (90), MARTINENGHI Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 08

POINT D'INFORMATION SUR LE PASSAGE EN COMPTABILITE COPROPRIETE TRADITIONNELLE

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Suite à la reprise de l'exploitation de votre résidence par la société LOKORA, il est nécessaire de réaliser certains ajustements comptables.

Votre copropriété est désormais composée d'une majorité de propriétaires bailleurs LOKORA mais également de propriétaire hors bail en pleine propriété.

Il vous est donc présenté un budget modifié tenant compte de l'ensemble des charges de copropriété (auparavant, le budget de votre copropriété était composé des postes de charges non récupérables uniquement).

Les copropriétaires hors bail auront à régler l'intégralité des charges de copropriété, à savoir les charges non récupérables et récupérables.

Pour les propriétaires à bail avec l'exploitant LOKORA, les provisions sur charges récupérables seront réglées directement par le gestionnaire LOKORA dans le cadre de la mise en place du TIERS PAYEUR. La mise en place du TIERS PAYEUR est une démarche que chaque propriétaire doit entreprendre individuellement (voir résolution 9). Cette modification de budget n'aura donc pas de répercussions financières pour les copropriétaires bailleurs avec LOKORA.

Question n° 09

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTEME DE TIERS PAYEUR ENTRE CHAQUE COPROPRIETAIRE BAILLEUR ET L'EXPLOITANT LOKORA

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe que la résidence ESTUDY a la particularité d'être une résidence étudiante gérée par un exploitant, à savoir LOKORA.

Les baux commerciaux prévoient que les charges de copropriété récupérables incombent à l'exploitant pour les propriétaires bailleurs.

Afin de simplifier la gestion pour les copropriétaires et leur éviter de faire l'avance des charges, le syndic SGIT a obtenu un accord de l'exploitant LOKORA pour la mise en place d'une délégation de paiement des charges qui lui permettra de lui appeler directement les charges de copropriété récupérables.

Le syndic SGIT informe qu'il vous adressera via une plateforme de signature électronique, une délégation de paiement des charges à signer.

NB : merci de compléter et retourner la fiche de renseignements copropriétaires nécessaire à la mise en place du système (Annexe 6 de la convocation).

Question n° 10

ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale du 24/01/2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/09/2024 au 31/08/2025 pour un montant de 40 415,00 € TTC.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic et suite au changement d'exploitant, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de **137 430,00 € TTC pour l'ensemble des charges de copropriété** (budgets non récupérables plus budgets récupérables).

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à cette régularisation lors des prochains appels de fonds.

Votent POUR : **60** copropriétaires totalisant **5764 / 6028** tantièmes.

Vote CONTRE : **1** copropriétaire totalisant **264 / 6028** tantièmes.

A voté contre : BONNEIL Christophe (264),

Votent ABSTENTION : **10** copropriétaires totalisant **1008 / 7036** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), DUPONT Isabelle (90), FLOURIOU Véronique (152), FOURNIER Sylvie (78), GOMANNE Stéphane (90), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), MARTINENGHI Morgan (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 11

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du **01/09/2025 au 31/08/2026** pour un montant de :

- **137 430,00 € TTC** pour l'ensemble des charges de copropriété (budgets non récupérables plus budgets récupérables)

Le budget sera appelé par trimestre

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant LOKORA pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre des délégations entre SGIT et LOKORA.

Votent) POUR : 59 copropriétaires totalisant **5690 / 5954** tantièmes.

Vote CONTRE : 1 copropriétaire totalisant **264 / 5954** tantièmes.

A voté contre : BONNEIL Christophe (264),

Votent ABSTENTION : 11 copropriétaires totalisant **1082 / 7036** tantièmes.

Se sont abstenus : BESNIER Olivier (74), BRAUX Dominique (90), FLOURIOU Véronique (152), FOURNIER Sylvie (78), GOMANNE Stéphane (90), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90), MARTINENGHI Morgan (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 12

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MADAME GIROUSSE AGNES

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne **Madame GIROUSSE Agnès**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent POUR : 69 copropriétaires totalisant **6856 / 10000** tantièmes.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGHI Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 13

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MONSIEUR VALLET ROGER

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur VALLET Roger**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent POUR : **68** copropriétaires totalisant **6723 / 10000** tantièmes.

Vote CONTRE : **1** copropriétaire totalisant **133 / 10000** tantièmes.

A voté contre : LAFFONT René (133),

Votent ABSTENTION : **2** copropriétaires totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH MORGAN (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MONSIEUR PECQUEUR JEAN-PHILIPPE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur PECQUEUR Jean-Philippe**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent POUR : **69** copropriétaires totalisant **6856 / 10000** tantièmes.

Votent ABSTENTION : **2** copropriétaires totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH MORGAN (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MONSIEUR BRIOT DIDIER

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur BRIOT Didier**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent POUR : **69** copropriétaires totalisant **6856 / 10000** tantièmes.

Votent ABSTENTION : **2** copropriétaires totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH MORGAN (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION D'UN NOUVEAU MEMBRE, CANDIDATURE DE MONSIEUR LAFFONT

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale désigne **Monsieur LAFFONT René**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Votent POUR : **28** copropriétaires totalisant **2976 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : ANCEL Catherine (96), AZALBERT Philippe (146), BENAITEAU Jean-Pierre (90), BONNEIL Christophe (264), BRUZY André (74), CARTHERY PREVOST PHILIPPE (90), CHRISTOL Georges (73), CYRILLE Constant (103), DELIGNY MARYLINE (91), FLOURIOT Véronique (152), FORGES Philippe (78), FOURNIER Sylvie (78), GOMANNE Stéphane (90), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), GUERRIER Denis (80), JOSSEAUX Jérôme (180), JOUGLET Maxence (97), LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90), LAFFONT René (133), LEHOT Roselyne (73), MERY Dominique (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PRADELS Stéphanie (73), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90), THIOT Jacques (158), THOME Jacques (78), TONDUT Pierre (79),

Votent CONTRE : **31** copropriétaires totalisant **2988 / 10000** tantièmes.

Votent ABSTENTION : **12** copropriétaire(s) totalisant **1072 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), CAPRON Clélia (73), CHABIN-MIRANDE Chantal (73), CHEVALIER Eric (73), DUPONT Isabelle (90), MARTINENGHI Morgan (90), MAZOYER Michel (74), PEYRE Alain (90), PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88), PRADELS Christophe (122), VALLET Roger (135), WUYTS Edgard (74),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 17

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale fixe à **1500,00 € HT**, le montant à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour des marchés et contrats (hors budget).

Votent POUR : **68** copropriétaires totalisant **6766 / 10000** tantièmes.

Votent ABSTENTION : **3** copropriétaires totalisant **270 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHE Yvon (90), BRAUX Dominique (90), MARTINENGHI Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 18

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS POUR LEQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale fixe à **1 500,00 € HT**, le montant à partir duquel la mise en concurrence pour des marchés et contrats est obligatoire.

Votent **POUR** : 68 copropriétaires totalisant **6766 / 10000** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : 3 copropriétaires totalisant **270 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHE Yvon (90), BRAUX Dominique (90), MARTINENGH Morgan (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 19

FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER ENTRE DEUX ASSEMBLEES GENERALES

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale fixe à **8 000,00 € HT**, le montant que le Conseil Syndical peut être amené à engager sans avoir à convoquer d'Assemblée Générale. Ce montant s'entend annuel et dans la limite de la trésorerie disponible.

Votent **POUR** : 62 copropriétaires totalisant **6072 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : 3 copropriétaires totalisant **375 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : FLOURIOT Véronique (152), LAFFONT René (133), MERY Dominique (90),

Votent **ABSTENTION** : 6 copropriétaires totalisant **589 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHE Yvon (90), BESNIER Olivier (74), BRAUX Dominique (90), FORGES Philippe (78), MARTINENGH Morgan (90), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 20

DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA VALIDATION DES CONTRATS NECESSAIRES A LA BONNE EXPLOITATION DE LA RESIDENCE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après explication du syndic et du Conseil Syndical, donne mandat au Conseil Syndical pour la validation des contrats de maintenance nécessaires à la bonne exploitation de la résidence :

- maintenance incendie
- ménage
- maintenance chauffage / ventilation / climatisation
- entretien espaces verts et abords résidence

- maintenance système WIFI et contrat fournisseur internet
- etc

Le syndic précise que la quasi totalité des charges associées seront imputées en charges récupérables

Le Conseil Syndical étudiera une mise en concurrence des contrats récupérables en cas de besoin.

Votent POUR : **68** copropriétaires totalisant **6723 / 10000** tantièmes.

Vote CONTRE : **1** copropriétaire totalisant **133 / 10000** tantièmes.

A voté contre : LAFFONT René (133),

Votent ABSTENTION : **2** copropriétaires totalisant **180 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BRAUX Dominique (90), MARTINENGH MORGAN (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 21

RATIFICATION DU CONTRAT DE MENAGE PROPOSE PAR LA SOCIETE LOKORA

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après présentation du syndic et du Conseil Syndical, et après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat de ménage proposé par la société LOKORA :

- **décide de ratifier et signer le contrat de ménage** proposé par la société LOKORA pour un montant annuel de 14 400,00 € HT par an soit 17 280,00 € TTC (Annexe 8 de la convocation)
- **Prend acte que cette dépense sera imputée dans les charges récupérables**
- **Prend acte que cette dépense sera donc assumée par l'exploitant pour le compte des copropriétaires bailleurs LOKORA**

Le Conseil Syndical étudiera une mise en concurrence du contrat ménage en cas de besoin.

Votent POUR : **61** copropriétaires totalisant **5799 / 10000** tantièmes.

Votent CONTRE : **3** copropriétaires totalisant **549 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : BONNEIL Christophe (264), FLOURIOU Véronique (152), LAFFONT René (133),

Votent ABSTENTION : **7** copropriétaires totalisant **688 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BESNIER Olivier (74), BIGOT-GUETROT Vincent (99), BRAUX Dominique (90),

GUERRIER Denis (80), MARTINENGH MORGAN (90), PIEYRE-VERHOIGNE STEPHANE-ANNE-CECILE (88), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 22

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE VOTE D'UNE RALLONGE BUDGETAIRE A HAUTEUR DE 9 603,21€ AFIN DE COMBLER LE DEPASSEMENT DE BUDGET LIE A LA PROCEDURE JUDICIAIRE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lors de l'Assemblée Générale du 24/01/2024, les copropriétaires ont validé la rallonge budgétaire à hauteur de 27 000,00 € afin de poursuivre la procédure judiciaire.

En cumulant les différents budgets votés au fil des Assemblées Générales, une enveloppe de 39 000,00 € a été constituée.

Actuellement, 48 603,21 € ont été dépensés dans le cadre de cette même procédure. Sont comprises dans ces dépenses tous les frais liés à la procédure judiciaire (nomination expert, investigations par les différents experts et rémunérations associées, honoraires partiels de votre avocate maître GIL, vacations de votre expert le cabinet AEB)

Le différentiel entre les sommes capitalisées et les dépenses s'élève donc à 9 603,21 €.

Pour la santé financière de la copropriété, il est nécessaire de voter une rallonge budgétaire complémentaire à hauteur du différentiel.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- **Décide de procéder à la constitution d'une enveloppe complémentaire à hauteur de 9 603,21 € afin de combler le dépassement de budget lié à la procédure judiciaire en cours.**
- **Prend acte que les frais et honoraires liés à cette procédure seront répartis selon les tantièmes généraux**
- Afin de financer les travaux, autorise le syndic à :
 - **procéder à un appel de fonds à hauteur de 9 603,21 € en date du 01/12/2024**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les différentes consignations exigées par la procédure

Votent POUR : 59 copropriétaires totalisant 5787 / 6239 tantièmes.

Votent CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 452 / 6239 tantièmes.

Ont voté contre : FLOURIOT Véronique (152), LAFFONT René (133), ROBICHON-MAURY ALAIN (167),

Votent ABSTENTION : 9 copropriétaire(s) totalisant 797 / 7036 tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHE Yvon (90), BESNIER Olivier (74), BRAUX Dominique (90), FORGES Philippe (78), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), MARTINENGHI Morgan (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PRADELS Christophe (122), ROUCH/SEVIGNON Paul & Frédéric (90),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 23**POINT D'INFORMATION AU SUJET DE LA DEMANDE DE MONSIEUR LAFFONT DE PORTER A L'ORDRE DU JOUR LE VOTE DE DEUX RESOLUTIONS SUR LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE SYSTEME ECS ET SUR LA GESTION DE LA RESIDENCE SUITE AU DEPART D'ODALYS**

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur LAFFONT nous a adressé un courrier recommandé le 04 Octobre 2024 afin d'intégrer les deux résolutions suivantes :

DECISION A PRENDRE POUR LA REALISATION DE LA REPRISE DE L'INSTALLATION ECS ET BOUCLAGE DE NOTRE RESIDENCE ESTUDY 116 STUDIOS SELON LE DEVIS DE LA SOCIETE MARES

Concernant la résolution travaux demandée par Monsieur LAFFONT, il est précisé que la société MARES a été contactée en début d'année et a confirmé qu'elle ne réalisera pas les travaux (Annexe 10 de la convocation).

En l'état la validation de ce devis n'est pas pertinente. De plus, les copropriétaires ont validé en début d'année la poursuite de la procédure judiciaire, et la validation de ces travaux va à contre-courant car ce sujet est justement intégré à la procédure judiciaire. Actuellement, ni l'assurance Dommage Ouvrage (ni l'expert judiciaire) n'ont été en mesure de trouver une société à même de réaliser les travaux selon l'indemnité proposée. Accepter une indemnité sans devis en corrélation serait une vraie prise de risque pour le syndicat des copropriétaires.

DECISION A PRENDRE POUR LA GESTION PAR UNE NOUVELLE SOCIETE LIEE AU DEPART D'ODALYS LA RESIDENCE ESTUDY EN LANCANT UN APPEL A CANDIDATURE

Depuis plus de six mois, une vingtaine de repreneurs a été contactée en accord avec votre Conseil Syndical afin de trouver la solution la plus pertinente pour les propriétaires et préserver leurs intérêts. Il a fallu agir en urgence, notamment pour les premiers propriétaires concernés par le départ d'ODALYS au 30/09/2024. Cette mise en concurrence a été effectuée en totale transparence, sachant que le Conseil Syndical a adressé une communication après chaque réunion. Ces exploitants potentiels ont tous fait l'objet d'une étude sur leurs capacités à gérer notre résidence au préalable. Sur la vingtaine présentée, six se sont montrés intéressés par votre résidence. Sur ces six, quatre ont accepté une visioconférence afin d'échanger avec le Conseil Syndical. Sur ces six exploitants, trois ont fait parvenir des propositions qui n'étaient pas entendables économiquement parlant, avec des baisses de loyers allant jusqu'à moins 60% ! Parmi les trois propositions restantes, celle de LOKORA a été la plus pertinente à la fois d'un point de vue économique mais également au niveau des conditions du bail proposé. Une visioconférence a été organisée avec LOKORA et tous les copropriétaires ont été conviés.

Ces derniers ont quasiment unanimement accordé leur confiance à la société LOKORA : concrètement cela se traduit par le nombre de baux signés.

Pour finir, le Conseil Syndical rappelle que la signature ou non du bail est une décision individuelle et que chaque copropriétaire est libre de son choix. Cette décision ne peut pas faire l'objet d'une résolution en Assemblée Générale.

Question n° 24

A LA DEMANDE DE MONSIEUR LAFFONT : DECISION A PRENDRE POUR LA REALISATION DE LA REPRISE DE L'INSTALLATION ECS ET BOUCLAGE DE NOTRE RESIDENCE ESTUDY 116 STUDIOS SELON LE DEVIS DE LA SOCIETE MARES

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

A la suite de la déclaration Dommage Ouvrage concernant le circuit d'Eau Chaude Sanitaire de notre résidence et après expertise par l'assurance une proposition d'indemnité de 60 826,70 € a été établie selon le devis de la société MARES établi le 12/05/2023 que nous devons approuver pour réalisation des travaux.

En cas de validation de ce devis le désordre numéro 15 ne serait pas maintenu dans la procédure judiciaire.

Votent POUR : **24** copropriétaires totalisant **2331 / 6349** tantièmes.Ont voté pour : ANCEL Catherine (96), AZALBERT Philippe (146), BIGOT-GUETROT Vincent (99), BRUZY André (74), CARTHERY PREVOST PHILIPPE (90), CHRISTOL Georges (73), CYRILLE Constant (103), DELIGNY MARYLINE (91), FORGES Philippe (78), FOURNIER Sylvie (78), GOMANNE Stéphane (90), GUERRIER Denis (80), JOUGLET Maxence (97), LAFFONT René (133), LEHOT Roselyne (73), MERY Dominique (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PRADELS Christophe (122), PRADELS Stéphanie (73), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90), THIOT Jacques (158), THOME Jacques (78), TONDUT Pierre (79),

Votent CONTRE : **39** copropriétaires totalisant **4018 / 6349** tantièmes.

Votent ABSTENTION : **8** copropriétaire(s) totalisant **687 / 7036** tantièmes.

Se sont abstenus : BENAITEAU Jean-Pierre (90), BRAUX Dominique (90), CHEVALIER Eric (73), DUPONT Isabelle (90), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90), MARTINENGHI Morgan (90), WUYTS Edgard (74),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 25

A LA DEMANDE DE MONSIEUR LAFFONT : DECISION A PRENDRE POUR LA GESTION PAR UNE NOUVELLE SOCIETE LIEE AU DEPART D'ODALYS LA RESIDENCE ESTUDY EN LANCANT UN APPEL A CANDIDATURE

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Odalys ayant décidé de ne plus gérer la résidence ESTUDY sise au 9002 rue de Villelongue dels monts 6600.PERPIGNAN.

La résidence est gérée par SGIT syndic de copropriété de la résidence ESTUDY ainsi que par le Syndicat des copropriétaires de la résidence ESTUDY.

Votent POUR : **23** copropriétaires totalisant **2235 / 10000** tantièmes.Ont voté pour : AZALBERT Philippe (146), BENAITEAU Jean-Pierre (90), BRUZY André (74), CAJELLOT Emmanuel (99), CARTHERY PREVOST PHILIPPE (90), CYRILLE Constant (103), DELIGNY MARYLINE (91), FLOURIOU Véronique (152), FOURNIER Sylvie (78), GOMANNE Stéphane (90), GUENON Mélanie (98), JOUGLET Maxence (97), LABADIE-DENJEAN Françoise et Dominique (90), LAFFONT René (133), LEHOT Roselyne (73), MERY Dominique (90), MUCKENSTURM Christian et Pia (73), PEYRE Alain (90), PRADELS Stéphanie (73),

SAUNIER-PERCIN JEAN-CHRISTOPHE & CATHERINE (90), THIOT Jacques (158), THOME Jacques (78), TONDUT Pierre (79),

Votent **CONTRE** : 36 copropriétaires totalisant 3558 / 10000 tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : 12 copropriétaires totalisant 1243 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : BESNIER Olivier (74), BONNEIL Christophe (264), BRAUX Dominique (90), CHEVALIER Eric (73), CHRISTOL Georges (73), DUPONT Isabelle (90), FORGES Philippe (78), GROULT-CHAUVELOT Jacky et Noelle (90), GUERRIER Denis (80), MARTINENGHY Morgan (90), ROBICHON-MAURY ALAIN (167), WUYTS Edgard (74),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 26

INFORMATION SUR LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 42 CONCERNANT LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

SGIT informe que l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 quant aux communications électroniques a été modifié en date du 9 avril 2024 (Article 42-1 / Version en vigueur depuis le 11 avril 2024 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38).

Les notifications doivent obligatoirement être effectuées par voie électronique.

Toutefois, les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications par voie postale.

Cette nouvelle disposition concerne les notifications de convocations aux Assemblées Générales ainsi que la diffusion des procès-verbaux.

Ce fonctionnement sera mis en place dès la diffusion du procès-verbal de cette assemblée générale.

Ainsi, si vous souhaitez garder l'envoi des notifications par voie postale, nous vous invitons à nous en informer par mail à l'adresse camarda.r@sgit.net ou par courrier à SGIT - 655 rue René Descartes - CS 80412 - 13591 Aix en Provence cedex 3.

Question n° 27

INFORMATION SUR LE PACK FISCAL PROPOSE PAR SGIT

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Afin d'assister les copropriétaires dans leurs déclarations et leurs démarches fiscales, SGIT a noué un partenariat avec une société spécialisée.

Ce partenariat permettra aux copropriétaires de bénéficier de tarifs préférentiels puisque l'offre pour cette année comprend :

- La suppression des frais d'ouverture de dossier (soit 85€ d'économie)
- L'accès à des tarifs compétitifs (forfait de 275€ par logement puis 80€ par logement supplémentaire, par an)
- Une garantie de tarifs bloqués pour tout engagement d'une durée de 3 ans

- La communication par SGIT à ce partenaire des informations en sa possession relatives à la gestion de votre investissement.

Pour en bénéficier, il vous suffit de contacter Nicolas BOULIN, comptable au sein de SGIT en charge des relations avec notre partenaire, par mail : boulin.n@sgit.net ou par téléphone au 04 42 25 98 93.

Question n° 28

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Tour d'horizon des points intéressant l'ensemble des copropriétaires

- Suite discussions en séance, le syndic précise que les relances adressées à AGIR PROMOTION concernant l'acquisition des places de parking sont restées sans réponse. Le syndic tiendra informé l'ensemble des copropriétaires de l'évolution du dossier.

- Concernant le remboursement de la taxe ordures ménagères, il est précisé en séance que les éléments devront à la fois être fournis à ODALYS pour les neuf premiers mois de l'année 2024, ainsi qu'au service propriétaire LOKORA pour le remboursement du dernier trimestre.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix

de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.
4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.
5. Article 42-Version en vigueur depuis le 01 juin 2020 (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.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h35.

DISPOSITIONS LEGALES :

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

LE SYNDIC

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Roger VALLET

Signé électroniquement
le 14/11/2024 à 14h11 UTC



Matthieu LUGON

Signé électroniquement
le 15/11/2024 à 17h02 UTC



Agnès GIRDUSSE

Signé électroniquement
le 14/11/2024 à 11h05 UTC