

N° Immeuble: 95
N° Mandat: 09095
Convocation émise : 18-09-2023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CARLINE
1 Rue Roger Josserand
38000 GRENOBLE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 18 octobre 2023 à 10:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
Salon de la résidence CARLINE
1 rue Roger Josserand
38000 GRENOBLE

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

*1^o) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2^o) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3^o) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Désignation de la Présidence de séance.....	5
1.1 - Désignation de la Présidence de séance (article 24)	5
2.0 - Désignation d'un ou des scrutateurs	5
2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)	5
2.2 - Désignation d'un scrutateur (article 24)	6
3.0 - Désignation du secrétaire de séance (article 24).....	6
4.0 - Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des Copropriétaires (article 24)	6
5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24).....	6
6.0 - Vote du budget prévisionnel 2024 (article 24)	7
7.0 - Rapport du conseil syndical	8
8.0 - Fixation du montant du fonds travaux.....	8
8.1 - Fixation du montant du fond travaux (article 25).....	8
8.2 - Fixation du montant du fond travaux (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24).....	9
9.0 - Fixation de l'avance permanente de trésorerie prévue au règlement de copropriété (article 24)	10
10.0 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical	11
10.1 - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical (article 25).....	11
10.2 - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)	11
11.0 - Mise en concurrence des contrats et marchés.....	11
11.1 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)	11
11.2 - Mise en concurrence des contrats et marchés (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)	12
12.0 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers.....	12
12.1 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Principe des travaux (article 24).....	12
12.2 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Montant du marché, mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir (article 25)	12
12.3 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Montant du marché, mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)	13
12.4 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Financement au moyen du fonds ALUR (article 25)	13
12.5 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Financement au moyen du fonds ALUR (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)	14

13.0 - RÉALISATION A TITRE COLLECTIF DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE INDIVIDUELS.....	14
13.1 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels (article 25)	14
13.2 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)	15
13.3 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels - Modalités de financement (article 24)	16
14.0 - Autorisation à donner aux agents de la police nationale et/ou de la gendarmerie, afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) (article 24)	16
15.0 - Information sur l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile	17
16.0 - Points d'informations divers	17

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 18-09-2023, les copropriétaires de l'immeuble sis 1 Rue Roger Josserand 38000 GRENOBLE se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 18 octobre 2023 à 10:00 - Lieu : Salon de la résidence CARLINE - 1 rue Roger Josserand 38000 GRENOBLE

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4733
Total des présents et des représentés	5267
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 57 copropriétaires sur 113 représentant 5267 / 10000, 56 copropriétaires représentant 4733 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

AMARIGLIO Alain (M.) (393), BELHI Menel (Mme) (63), BERARDI Stefano (M.) (120), BOISSEAU Jean Luc (M.) (54), BONOMELLI Françoise (Mme) (60), BORDET Arnaud (M.) (117), BOUCHON Jean-Michel (M.) (115), BOULET Jacques (M.) (115), BROU Jacques (M.) (57), CALLEJON (Sté) (228), CALLEJON Olivier (M.) (178), CHAVET Bernard (M.) (108), CLAMENS Didier (M.) (58), CONSTANTINESCO Marta (Mme) (54), CORFMAT Carole (Mlle) (54), DELMOTTE Marie-Claudie (Mme) (109), DENIS Philippe (M.) (172), DIAS Cyrillette (Mme) (61), DRICI Nordine (M.) (58), DUBOIS DE LA SABLONIERE Arnaul (M.) (113), FABRE Jérôme (M.) (54), FOUBERT Stéphane (M.) (114), FOUCHE Jacques (M.) (207), GEENENS Christophe (M.) (69), GOUVERNAIRE François (M.) (57), GROLLERON Jacques (M.) (60), GROS Daniel (M.) (120), HARDY Eric (M.) (175), HUCHON Pascal (M.) (54), ISAAC Vincent (M.) (55), JACOB Laurence (Mme) (116), JAQUES Alain (M.) (52), JIMENEZ PEREZ Marie-Hélène (Mme) (58), LACASSAIGNE Franck (M.) (118), LAVALETTE Michel (M.) (54), LE NAHEDIC Pascal (M.) (53), LENOUVEL Pascal (M.) (55), LESTRINGUEZ Philippe (M.) (60), LUCAS Michel (M.) (108), MAYAN Alain (M.) (112), MITHA Azim (M.) (55), NIJANPOP Berthe (Mme) (132), NOURRISSON Henri (M.) (57), PERRAUD MARTIN (M.) (56), RANCOURT Marie-France (Mme) (66), REBOUL Eric (M.) (114), REDON-DELHAYE Pierre (M.) (54), RIBOU Jean-François (M.) (117), ROUX Lionel (M.) (62), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58), SAULNIER Patrick (M.) (57), SAUNIER PELLETIER Chantal (Mme) (55), SCHMITT Benoît (M.) (59), THEILLER Nicolas (M.) (60), TREMBLEY Christophe (M.) (56), VERNIER Marie-Armelle (Mme) (116), WIXLER Dominique (Mme) (55).

Copropriétaires absents et non représentés

AMAR Jonathan (M.) (57), BAHU Gwenaël (M.) (340), BEN HADDOU Philippe (M.) (123), BERTRAND Philippe (M.) (55), BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCE S SERVICES (525), BONGRAND Jean-Yves (M.) (56), BOUQUET Thierry (M.) (59), BRY Alain (M.) (58), CARLI Eric (M.) (58), CELESTE Jean-Lino (M.) (58), CHAPRON Jean-Yves (M.) (57), CHERGUI Hedy (M.) (53), CHOUILARD Elie (M.) (56), CORRE Patrice (M.) (119), DEBLEU Olivier (M.) (56), DERVAUX Nicolas (M.) (59), DES ROTOURS Pierre (M.) (110), DIBOUT Loïc (M.) (55), DILIPE Sangarane (M.) (55), DUPLAN Thierry (M.) (58), ELBAZ Laurent (M.) (58), ETIENNE Pierre (M.) (55), FEILLET Brigitte (Mme) (55), FERANDOU Patrick (M.) (51), GERANTON J Pierre (M.) (111), GERBER Eric

(M.) (59), GUILBERT Aurélien (M.) (53), ISLERT Jean-Claude (M.) (58), JEANNETEAU Julien (M.) (143), JOURDIER Jérôme (M.) (54), KERENFORS Barbara (Mme) (68), LE POTIER Odile (Mme) (55), LEBRETON Laurent (M.) (55), LEGRAS Karine (Mme) (109), LES 3TH2 (55), MAGLIULO Eric (M.) (56), MARI FONTANA Eliane (Mme) (116), MARION David (M.) (57), MAUGOUST Luc (M.) (57), MAZARD Aurélien (M.) (58), MOLA Charlie (M.) (59), MOUJID Bouhaib (M.) (59), NAVARRE Patrice (M.) (125), NICOL Laurent (M.) (56), NYOKAS ZALAMOU Alix (M.) (108), ORIEUX Thierry (M.) (120), PERISSE Hugo (M.) (111), PIERROUX Clémence (Mme) (119), PIGNON Cédric (M.) (74), PRESTIFILIPPO Massimiliano (M.) (55), QUERE David (M.) (113), RESSEGUIER Michel (M.) (57), ROBOTTI Alain (M.) (55), RODRIGUES DA CONCEICAO David (M.) (57), SIFFERT Stéphane (M.) (56), VERMOT DESROCHES Olivier (M.) (59).

1.0 - Désignation de la Présidence de séance

1.1 - Désignation de la Présidence de séance (article 24)

Résolution :

L'assemblée désigne aux fonctions de Président de séance, Monsieur BOUCHON.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	55 copropriétaires totalisant	5093 / 5093
Abstention	2 copropriétaires totalisant	174 / 5267

Se sont abstenus

JACOB Laurence (Mme) (116), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

2.0 - Désignation d'un ou des scrutateurs

2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

Résolution :

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur Monsieur LAVALETTE.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	55 copropriétaires totalisant	5093 / 5093
Abstention	2 copropriétaires totalisant	174 / 5267

Se sont abstenus

JACOB Laurence (Mme) (116), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

2.2 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

En l'absence de candidat, il n'est pas procédé au vote.

3.0 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)

Résolution :

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire la société BNP PARIBAS Immobilier Résidences Services représenté par Cécile TOURLONIAS.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	55 copropriétaires totalisant	5093 / 5093
Abstention	2 copropriétaires totalisant	174 / 5267

Se sont abstenus

JACOB Laurence (Mme) (116), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

4.0 - Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des Copropriétaires (article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les pièces justificatives des charges de copropriété 15 jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale, sur rendez-vous préalablement pris avec le syndic pendant les heures ouvrables.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	56 copropriétaires totalisant	5209 / 5209
Abstention	1 copropriétaire totalisant	58 / 5267

Se sont abstenus

SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)

Résolution :

L'assemblée après avoir entendu le conseil syndical, prend connaissance de ses avis notamment pour les questions sur lesquelles il a été consulté pendant l'exercice. L'assemblée, après avoir entendu l'avis des membres du conseil syndical qui ont examiné et vérifié les comptes chez le syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation les comptes du syndicat pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de charges à répartir de 145 913,35 € dont le détail a été joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	54 copropriétaires totalisant	4939 / 4939
Abstention	3 copropriétaires totalisant	328 / 5267

Se sont abstenus

BELHI Menel (Mme) (63), FOUCHE Jacques (M.) (207), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

6.0 - Vote du budget prévisionnel 2024 (article 24)

Résolution :

Pour répondre aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale décide la constitution du budget prévisionnel « hors travaux et autres dépenses votés par ailleurs en assemblée générale » pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant total de 192 925,00 €.

Ce budget sera appelé aux copropriétaires sous forme d'appels de provisions trimestriels, chaque appel représentant le quart du budget annuel, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	52 copropriétaires totalisant	4750 / 4819
Contre	1 copropriétaire totalisant	69 / 4819
Abstention	3 copropriétaires totalisant	328 / 5147

Se sont opposés à la décision

GEENENS Christophe (M.) (69).

Se sont abstenus

BELHI Menel (Mme) (63), FOUCHE Jacques (M.) (207), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : BERARDI Stefano (M.) (120).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Rapport du conseil syndical

Le conseil syndical rend compte de son action pendant l'exercice clos.

Le conseil syndical présente son rapport d'activité pour l'exercice passé et présente son avis sur les résolutions mises à l'ordre du jour. De même, il communique à l'assemblée son avis sur les consultations, notamment au regard de celles relatives à l'Art.21 de la loi du 10/7/1965, dont il a fait l'objet pendant l'exercice par le syndic.

Également, le conseil syndical rend compte des missions attribuées dans le cadre des différents mandats déterminés et attribués par les assemblées précédentes.

L'assemblée générale en prend acte.

8.0 - Fixation du montant du fonds travaux

8.1 - Fixation du montant du fond travaux (article 25)

A compter du 1er janvier 2017, la loi du 10 juillet 1965 dans son article 14-2 introduit l'obligation pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les Lois et règlements,

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du 1° ci-dessus Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les copropriétaires votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 peuvent affecter tout ou partie des sommes déposées sur les fonds de travaux au financement des travaux mentionnés au 1 et 2 du présent 2.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 et est exigible le premier jour de chaque trimestre.

Si le DTG (Diagnostic Technique Global) prévu à l'article L731-1 du CCH a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au SDC.

Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux à l'unanimité.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la provision du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel annuel soit un montant total de 9 646,25 € qui sera appelé en charges générales.

Les fonds seront déposés sur compte de placement appartenant au SDC que le syndic a ouvert auprès de la Banque BNP PARIBAS.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	54 copropriétaires totalisant	4877 / 10000
Abstention	2 copropriétaires totalisant	270 / 10000

Se sont abstenus

BELHI Menel (Mme) (63), FOUCHE Jacques (M.) (207).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : BERARDI Stefano (M.) (120).

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

8.2 - Fixation du montant du fond travaux (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

A compter du 1er janvier 2017, la loi du 10 juillet 1965 dans son article 14-2 introduit l'obligation pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les Lois et règlements,

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du 1° ci-dessus. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les copropriétaires votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 peuvent affecter tout ou partie des sommes déposées sur les fonds de travaux au financement des travaux mentionnés au 1 et 2 du présent 2.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 et est exigible le premier jour de chaque trimestre.

Si le DTG (Diagnostic Technique Global) prévu à l'article L731-1 du CCH a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au SDC.

Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux à l'unanimité.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la provision du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel annuel soit un montant total de 9 646.25 € qui sera appelé en charges générales.

Les fonds seront déposés sur compte de placement appartenant au SDC que le syndic a ouvert auprès de la Banque BNP PARIBAS.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	53 copropriétaires totalisant	4759 / 4759
Abstention	3 copropriétaires totalisant	388 / 5147

Se sont abstenus

BELHI Menel (Mme) (63), FOUCHE Jacques (M.) (207), LACASSAIGNE Franck (M.) (118).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : BERARDI Stefano (M.) (120).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

9.0 - Fixation de l'avance permanente de trésorerie prévue au règlement de copropriété (article 24)

Au vu de la tendance inflationniste et, afin d'avoir la trésorerie nécessaire pour régler l'ensemble des factures de la copropriété, il est proposé à l'assemblée générale de mettre en place une avance de trésorerie permanente.

Cette avance ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 rappelle que l'avance permanente de trésorerie ne peut dépasser 1/6 du budget prévisionnel.

Résolution :

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue Chapitre 2 article 34, page 75 du règlement de copropriété sera fixée à 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant pourra être réajusté chaque année par le syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée générale, de telle manière qu'il représente en permanence 1/6ème du budget prévisionnel, étant précisé qu'il ne pourra excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée lors de 2 appels de fonds spéciaux

- 50 % à la date du 01/01/2024
- 50 % à la date du 01/04/2024

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	42 copropriétaires totalisant	3974 / 4090
Contre	2 copropriétaires totalisant	116 / 4090
Abstention	12 copropriétaires totalisant	1057 / 5147

Se sont opposés à la décision

JIMENEZ PEREZ Marie-Hélène (Mme) (58), SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

Se sont abstenus

BELHI Menel (Mme) (63), BOUCHON Jean-Michel (M.) (115), BROU Jacques (M.) (57), CLAMENS Didier (M.) (58), DUBOIS DE LA SABLONIERE Arnaud (M.) (113), FOUCHE Jacques (M.) (207), HUCHON Pascal (M.) (54), LACASSAIGNE Franck (M.) (118), LAVALETTE Michel (M.) (54), LUCAS Michel (M.) (108), MITHA Azim (M.) (55), SAUNIER PELLETIER Chantal (Mme) (55).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : BERARDI Stefano (M.) (120).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

10.0 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical

10.1 - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer à 2 000,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation, par le syndic, du conseil syndical est obligatoire.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	57 copropriétaires totalisant	5267 / 10000
------	-------------------------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.2 - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

Sans objet.

11.0 - Mise en concurrence des contrats et marchés

11.1 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux, hors ceux à caractère d'urgence, pour lequel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée, à 4 000,00 € TTC.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))		
Pour	54 copropriétaires totalisant	5080 / 10000
Contre	2 copropriétaires totalisant	129 / 10000
Abstention	1 copropriétaire totalisant	58 / 10000

Se sont opposés à la décision
BELHI Menel (Mme) (63), RANCOURT Marie-France (Mme) (66).

Se sont abstenus
SANCHEZ-MORENO FRAGNITO Ricardo (M.) (58).

La résolution est adoptée à la majorité absolue de l'article 25.

11.2 - Mise en concurrence des contrats et marchés (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

Sans objet.

12.0 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers

12.1 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Principe des travaux (article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de procéder au remplacement des 2 moteurs d'extraction hors service, sur le système de désenfumage des paliers.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	56 copropriétaires totalisant	5211 / 5211
Abstention	1 copropriétaire totalisant	56 / 5267

Se sont abstenus
TREMBLEY Christophe (M.) (56).

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

12.2 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Montant du marché, mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir (article 25)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux pour un montant maximum de 5 676,00 € TTC et, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	55 copropriétaires totalisant	5148 / 10000
Contre	1 copropriétaire totalisant	63 / 10000
Abstention	1 copropriétaire totalisant	56 / 10000

Se sont opposés à la décision
BELHI Menel (Mme) (63).

Se sont abstenus
TREMBLEY Christophe (M.) (56).

La résolution est adoptée à la majorité absolue de l'article 25.

Le Conseil Syndical retient d'ores et déjà la proposition de la société ADVMI pour un montant de 5 676,00 € TTC.

12.3 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Montant du marché, mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

Sans objet.

12.4 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Financement au moyen du fonds ALUR (article 25)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de financer cette dépense au moyen du fonds ALUR, sur la clé de répartition "dépenses communes générales" (A).

Date d'exigibilité des appels de provision : 100 % le 01.12.2023

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	53 copropriétaires totalisant	4959 / 10000
Contre	1 copropriétaire totalisant	57 / 10000
Abstention	2 copropriétaires totalisant	119 / 10000

Se sont opposés à la décision
NOURRISSON Henri (M.) (57).

Se sont abstenus
BELHI Menel (Mme) (63), TREMBLEY Christophe (M.) (56).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (132)

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

12.5 - Remplacement 2 moteurs d'extraction du système de désenfumage des paliers - Financement au moyen du fonds ALUR (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de financer cette dépense au moyen du fonds ALUR, sur la clé de répartition "dépenses communes générales" (A).

Date d'exigibilité des appels de provision : 100 % le 01.12.2023

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	53 copropriétaires totalisant	4959 / 5016
Contre	1 copropriétaire totalisant	57 / 5016
Abstention	2 copropriétaires totalisant	119 / 5135

Se sont opposés à la décision
NOURRISSON Henri (M.) (57).

Se sont abstenus
BELHI Menel (Mme) (63), TREMBLEY Christophe (M.) (56).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (132)

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

13.0 - RÉALISATION A TITRE COLLECTIF DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE INDIVIDUELS

Il est précisé que la réalisation d'un DPE collectif est également obligatoire. En cas de vote de la résolution, il sera profité des DPE individuels pour réaliser le DPE collectif, dans le cadre de l'entretien courant, avec financement au moyen des charges courantes.

13.1 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels (article 25)

Depuis le 01 juillet 2021, la méthode de calcul utilisée pour la réalisation des Diagnostics de Performance Energétique a été modifiée et tous les DPE réalisés avant cette date ne seront plus valable après le 31/12/2024. C'est la raison pour laquelle, il est proposé au vote de l'assemblée générale de renouveler collectivement les DPE.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réaliser collectivement les diagnostics de performance énergétique et, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir, dans la limite d'un budget maximum de 9 388,80 € TTC, soit un montant maximum de 57.60 € TTC par appartement.

Récapitulatif (CLEF UNITAIRE DIAGNOSTIC (ZZ))

Pour	50 copropriétaires totalisant	76 / 163
Contre	3 copropriétaires totalisant	4 / 163
Abstention	3 copropriétaires totalisant	8 / 163

Se sont opposés à la décision

BELHI Menel (Mme) (1), DRICI Nordine (M.) (1), LACASSAIGNE Franck (M.) (2).

Se sont abstenus

CALLEJON (Sté) (4), CALLEJON Olivier (M.) (3), TREMBLEY Christophe (M.) (1).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (2)

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

13.2 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels (second vote à la majorité de l'article 25-1) (article 24)

Depuis le 01 juillet 2021, la méthode de calcul utilisée pour la réalisation des Diagnostics de Performance Energétique a été modifiée et tous les DPE réalisés avant cette date ne seront plus valable après le 31/12/2024. C'est la raison pour laquelle, il est proposé au vote de l'assemblée générale de renouveler collectivement les DPE.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réaliser collectivement les diagnostics de performance énergétique et, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société à retenir, dans la limite d'un budget maximum de 9 388,80 € TTC, soit un montant maximum de 57.60 € TTC par appartement.

Récapitulatif (CLEF UNITAIRE DIAGNOSTIC (ZZ))

Pour	50 copropriétaires totalisant	76 / 80
Contre	3 copropriétaires totalisant	4 / 80
Abstention	3 copropriétaires totalisant	8 / 88

Se sont opposés à la décision

BELHI Menel (Mme) (1), DRICI Nordine (M.) (1), LACASSAIGNE Franck (M.) (2).

Se sont abstenus

CALLEJON (Sté) (4), CALLEJON Olivier (M.) (3), TREMBLEY Christophe (M.) (1).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (2)

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

13.3 - Réalisation à titre collectif des Diagnostics de Performance Energétique individuels - Modalités de financement (article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de financer ces diagnostics de performance énergétique, au moyen d'un appel de provision exceptionnel, sur la clé de répartition 'Dépenses individuelles', exigible le 01/11/2023.

Récapitulatif (CLEF UNITAIRE DIAGNOSTIC (ZZ))

Pour	50 copropriétaires totalisant	76 / 80
Contre	3 copropriétaires totalisant	4 / 80
Abstention	3 copropriétaires totalisant	8 / 88

Se sont opposés à la décision

BELHI Menel (Mme) (1), DRICI Nordine (M.) (1), LACASSAIGNE Franck (M.) (2).

Se sont abstenus

CALLEJON (Sté) (4), CALLEJON Olivier (M.) (3), TREMBLEY Christophe (M.) (1).

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (2)

La résolution est adoptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Autorisation à donner aux agents de la police nationale et/ou de la gendarmerie, afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) (article 24)

Résolution :

L'assemblée générale donne l'autorisation aux agents de la police nationale et/ou de la gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles).

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	56 copropriétaires totalisant	5135 / 5135
------	-------------------------------	-------------

Ceux qui ne se sont pas exprimés : NJANPOP Berthe (Mme) (132)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.0 - Information sur l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile

La loi ALUR a rendu obligatoire l'assurance au titre de la responsabilité civile du syndicat des propriétaires, mais aussi au titre de la responsabilité civile de chaque copropriétaire **occupant ou non occupant** (art. 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014). Les copropriétaires non assurés sont invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour souscrire un contrat adapté.

Chaque année, il sera de la responsabilité de chaque copropriétaire de fournir au syndic de copropriété une attestation d'assurance pour répondre à cette nouvelle obligation (merci bien vouloir demander ce document à votre Assurance ou Courtier - ne pas adresser la copie du contrat souscrit ni la quittance).

Vous voudrez bien nous faire parvenir votre attestation d'assurance, en précisant sur les attestations les numéros d'appartements dans le cas où vous en détiendrez plusieurs, à l'adresse suivante :

BNPPI RESIDENCES SERVICES
SERVICE COPROPRIETE
7 AVENUE DE LA GARE
BP 35157
26958 VALENCE CEDEX 9

Ou par mail à contact.copropriete@realestate.bnpparibas

Il est à noter que toutes les questions liées aux garanties d'assurance et aux souscriptions de contrats devront être faites directement auprès des professionnels de l'assurance. Vous pouvez vous rapprocher de votre assureur, l'assureur de la copropriété VALENCE DAUPHINE ou toute autre professionnel de l'assurance.

IMPORTANT : à défaut de souscription, votre responsabilité en qualité de Propriétaire Non Occupant serait engagée.

16.0 - Points d'informations divers

Information concernant l'avancement du dossier relatif à l'installation d'un adoucisseur sur le réseau eau chaude sanitaire et, sur le détartrage du réseau eau chaude sanitaire.

Le Syndic précise que les différentes sociétés consultées ont indiqué qu'elles ne pourraient proposer un devis qu'après 1 année d'entretien des installations.

Au vu de ces informations, compte tenu de la nécessité de réaliser les travaux au plus tôt et compte tenu de l'inflation importante, le Conseil Syndical décide de retenir les propositions de la société E2S présentées lors de l'Assemblée Générale du 02.02.2023 :

- Installation d'un adoucisseur pour un montant de 10 067,77 € TTC
- Détartrage du réseau Eau Chaude Sanitaire pour un montant de 15 340,60 € TTC, outre le nettoyage ponctuel des détendeurs pour un coût de 121,00 € TTC par unité (à réaliser au cas par cas, aux seuls frais des copropriétaires concernés et avec leur accord)

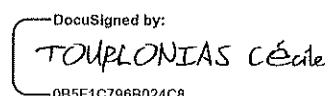
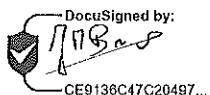
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11:15

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance
M. BOUCHON

Scrutateur
M. LAVALETTE

Secrétaire
BNP PIRS
Cécile TOURLONIAS



**PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES**

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

" 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."