



# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée 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). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - [www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :** YOUSIGN SAS - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 14000 CAEN

**Service :** Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et de conformité N° :** 11125 - **Révision :** 1



## Signatures électroniques du document et de son annexe

Signé le 16/05/2025 par LECUREUIL MARTINE

Signé le 16/05/2025 par BELL JONATHAN

*LECUREUIL MARTINE*

*BELL JONATHAN*

c2218c98-ef51-4871-a068-cc91f288f88c  
9bb0b7de-64b9-4c57-bd64-083c1c7fe7ac



c2218c98-ef51-4871-a068-cc91f288f88c  
2096806f-502f-4bb5-9cbc-a5151162544c



Signé le 16/05/2025 par Victoria BACIGALUPO

*Victoria BACIGALUPO*

c2218c98-ef51-4871-a068-cc91f288f88c  
a0dc4e1a-808d-4bfa-92d3-4e2edf7cdf3e





**Copropriété : SDC - 51 RUE D-ITALIE**  
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**  
**DU : 15/05/2025**

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 15/05/2025 à 18h00 à 51 RUE D'ITALIE 13100 AIX-EN-PROVENCE.

5 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 885 / 1000.  
1 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 115 / 1000.  
( CHAUDRON (115°) )

**Résolution N° 1 : Président de séance** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que l'assemblée générale doit être conduite par une personne capable d'assurer l'ordre des débats et de veiller à la régularité des décisions prises, il est nécessaire de nommer un Président de séance.

**Décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Président de séance :

Madame Lecureil

Le président de séance aura pour mission de diriger les débats, veiller au respect des procédures et s'assurer de la bonne tenue des votes, conformément aux dispositions légales et statutaires.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 2 : Secrétaire de séance.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que la rédaction et la conservation des délibérations de l'assemblée générale nécessitent la désignation d'un secrétaire de séance, conformément aux obligations légales et aux usages de copropriété.

**Décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance :

Madame Bacigalupo victoria

Le secrétaire de séance sera chargé de la rédaction du procès verbal de la présente assemblée et de s'assurer de la consignation des délibérations conformément à la réglementation en vigueur.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 3 : Scrutateur de séance.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Attendu que le contrôle des votes et la vérification de leur régularité sont essentiels pour garantir la transparence des décisions de l'assemblée générale, il est proposé de nommer un scrutateur.

**Décision :** L'assemblée générale décide de nommer en qualité de scrutateur :

Monsieur Bell

Le scrutateur sera chargé de superviser la régularité des votes, de contrôler le dépouillement et d'authentifier les résultats des délibérations.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2024 au 30/03/2025** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le syndic présente à l'assemblée générale les comptes de la copropriété arrêtés au 30 mars 2025, accompagnés des annexes comptables prévues par la réglementation en vigueur. Ces documents portent sur l'exercice du 1er avril 2024 au 30 mars 2025.

Il est constaté que le montant total des dépenses engagées au titre de cet exercice s'élève à 6 891,23 € TTC.

Le conseil syndical a été consulté préalablement à l'assemblée. Il a examiné les pièces comptables et n'a pas formulé d'observations nécessitant une modification des documents présentés.

**Décision :** Décide :

D'approuver les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er avril 2024 au 30 mars 2025, tels que présentés par le syndic, pour un montant total de dépenses de 6 891,23 € TTC.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 5 : Modification du budget prévisionnel pour la période du 01/04/2025 au 31/03/2026** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale, après avoir entendu l'exposé du syndic, est informée de la nécessité de modifier le budget prévisionnel initialement adopté pour l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

Cette révision a pour objectif de tenir compte des besoins actuels de la copropriété, notamment des dépenses imprévues, de travaux urgents ou encore du respect de nouvelles obligations réglementaires ou techniques.

Le nouveau budget tient compte de ces éléments et vise à assurer la bonne gestion de l'immeuble sur l'exercice à venir.

Le montant total du budget prévisionnel modifié est arrêté à 9 256,00 € TTC.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires selon la clé de répartition des charges en vigueur, conformément au règlement de copropriété.

**Décision :** "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel du 01/04/2025 au 31/03/2026 à hauteur de 9 256,00 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004."

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 6 : Modification du budget prévisionnel pour la période du 01/04/2026 au 30/03/2027**  
(article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale, après avoir entendu l'exposé du syndic, est informée de la nécessité d'ajuster le budget prévisionnel initialement établi pour l'exercice du 1er avril 2026 au 30 mars 2027.

Cette révision a pour but de prendre en compte les évolutions des charges courantes, les éventuelles hausses de coûts, ainsi que les travaux ou interventions anticipés nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Le nouveau montant du budget prévisionnel est arrêté à 11 375,00 € TTC.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires selon les clés de répartition en vigueur, telles que définies dans le règlement de copropriété.

**Décision :** "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel du 01/04/2026 au 31/03/2027 à hauteur de 11 374,00 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004."

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 7 : Ratification des travaux engagés par CITYA ancien syndic dans le cadre de l'arrêté de péril** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le cabinet AGSL, lors de la reprise de la gestion de l'immeuble, a procédé à un contrôle des comptes et de la situation de la copropriété. À cette occasion, il a été constaté que des travaux urgents avaient été engagés par le syndic précédent, la société Citya, à la suite d'un arrêté de péril pris par les services municipaux.

Ces interventions ont été exécutées et réglées, mais n'ont pas été soumises à la ratification de l'assemblée générale, comme l'exige la réglementation.

En conséquence, il est demandé à l'assemblée générale de se prononcer sur la ratification de ces dépenses engagées par la société Citya dans le cadre de la mise en sécurité de l'immeuble.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 7-1 : Travaux réalisés par la société Qualirénovation** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux réalisés par Qualirénovation, pour un montant de 1 452 € TTC, correspondant à des interventions de sécurisation et de rénovation dans le cadre de l'arrêté de péril.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 7-2 : Sondage du plancher – Entreprise 2ATD** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification de l'intervention de l'entreprise 2ATD, pour un sondage du plancher chez Madame Tarrit, d'un montant de 770 € TTC, destiné à évaluer l'état structurel et les risques associés conformément à l'arrêté de péril.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 7-3 : Purge de plafond – Société PACA Rénovation** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux de purge de plafond réalisés par PACA Rénovation, pour un montant de 121 € TTC, afin d'éliminer les parties dégradées présentant un risque de chute.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 7-4 : Condamnation de l'accès au dernier étage – Société PACA Rénovation** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Ratification des travaux de condamnation de l'accès au dernier étage, également réalisés par PACA Rénovation, pour un montant de 1452,00 € TTC, destinés à sécuriser la zone concernée.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 8 : Fonds de travaux ALUR – Appel pour l'exercice 01/04/2025 au 31/03/2026** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu l'obligation légale de constituer un fonds de travaux en application de l'article 14-2-1 de la loi

du 10 juillet 1965,

Vu l'intérêt de prévoir des réserves financières pour les futurs travaux de conservation, d'entretien ou d'amélioration des parties communes,

Il est proposé :

De constituer et alimenter le fonds de travaux pour l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

De fixer le montant de l'appel de fonds "travaux ALUR" à hauteur de 5 % du budget prévisionnel annuel, soit 462,80 € TTC (5 % de 9 256,00 €).

De répartir cette somme entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux, tels que prévus dans le règlement de copropriété.

**Décision :** Décide :

De constituer et alimenter le fonds de travaux pour l'exercice 2025-2026,

De fixer le montant de l'appel de fonds travaux ALUR à 462,80 € TTC,

Et de répartir cet appel entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 9 : Désignation des membres du Conseil Syndical** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 relatifs à la copropriété, l'Assemblée Générale est invitée à procéder à la désignation des membres du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical assiste et contrôle le syndic dans sa gestion et représente les intérêts du syndicat des copropriétaires. Il est composé de copropriétaires, de leurs conjoints, partenaires de PACS, représentants légaux ou usufruitiers.

Il est proposé :

D'élire le(s) candidat(s) listé(s) pour une durée d'un an.

D'autoriser le Conseil Syndical ainsi élu à se réunir pour désigner son président

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 9-1 : Madame Marie Christine Albert** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Madame Marie Christine Albert pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Décision :** Décide :

D'élire Madame Marie Christine Albert en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 9-2 : Monsieur Ange Paul Grimaldi** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Monsieur Ange Paul Grimaldi pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical,

**Décision :** Décide :

D'élire Monsieur Ange Paul Grimaldi en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 9-3 : Monsieur Roland Pennetier** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Monsieur Roland Pennetier pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Décision :** Décide :

D'élire Monsieur Roland Pennetier en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an. en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 9-4 : Madame Catherine Tarrit** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la candidature de Madame Catherine Tarrit pour intégrer le conseil syndical.

Rappelant les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la composition et au rôle du conseil syndical.

**Décision :** Décide :

D'élire Madame Catherine Tarrit en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an. en qualité de membre du conseil syndical, pour la durée d'un an.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 10 : Délégation de pouvoir au conseil syndical pour engager des dépenses** (article 25 :



Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965,

Considérant la nécessité de permettre au conseil syndical de gérer efficacement certaines dépenses, urgentes ou courantes,  
décide :

De déléguer au conseil syndical le pouvoir d'engager, au nom du syndicat des copropriétaires, toute dépense pour travaux, réparations, prestations ou fournitures relatives aux parties communes de l'immeuble, sans consultation préalable de l'assemblée générale.

Dans la limite d'un montant maximum de 1 000,00 € TTC par dépense.

Ces dépenses devront être engagées après accord majoritaire des membres du conseil syndical, et justifiées auprès du syndic pour en assurer la comptabilité.

**Décision :** L'assemblée générale délègue au conseil syndical le pouvoir d'engager des dépenses dans la limite de 1 000,00 € TTC par dépense, pour la gestion courante ou l'urgence des parties communes.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 11 : Modification du règlement de copropriété** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'Assemblée Générale,

Vu l'ancienneté du règlement de copropriété et les évolutions législatives intervenues depuis son établissement,

Vu l'arrêté de péril affectant actuellement l'immeuble, nécessitant une clarification de certaines dispositions pour faciliter la gestion collective, les démarches administratives et les demandes de subvention (ANAH, aides locales, etc.),

Vu la nécessité de mettre à jour le règlement pour intégrer notamment les obligations légales récentes et garantir la transparence dans le cadre de cessions de lots,

Considérant la volonté d'harmoniser le règlement avec la situation réelle de l'immeuble et les pratiques actuelles de la copropriété.

D'autoriser le syndic à signer les devis, commandes et tous documents nécessaires à la mise en œuvre de ces études.

Et que la dépense sera financée par prélèvement sur le fonds de travaux (fonds ALUR), dans la limite des sommes disponibles pour chaque copropriétaire. Le solde éventuel sera couvert par un appel de fonds complémentaire, réparti selon les quotes-parts de chacun. La totalité de la somme due sera appelée à 100 % à la date du 1 juin 2025.

**Décision :** Décide :

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 11-1 : Notaire Maître Marine VOGEL** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Vu la nécessité d'adapter et de mettre à jour le règlement de copropriété conformément aux évolutions législatives et réglementaires.

Vu la proposition de services présentée par Maître Vogel Marine, Notaire, pour assister la copropriété dans la rédaction et la mise en conformité du règlement de copropriété.

**Décision :** Décide :

D'accepter la mission de Maître Vogel Marine pour la rédaction et la mise en conformité du règlement de copropriété.

De fixer le montant des honoraires à 1.260,00 € TTC.

De donner mandat au syndic pour signer la lettre de mission correspondante.

**ont voté 'NON' :** ALBERT MC OU MME CHAMBON S (461°), LECUREUIL-SOISSONG MARTINE (129°), PENNETIER ROLAND (114°), TARRIT CATHERINE (50°) soit un total de 754

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 11-2 : D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le prestataire dans la limite d'une enveloppe maximale de 1260,00 TTC** (article 26 : Double majorité)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Constatant que la proposition de Maître Marine Vogel n'a pas été validée.

Considérant l'importance de mettre en conformité le règlement de copropriété avec la législation actuelle.

**Décision :** Décide :

De mandater le conseil syndical pour choisir un professionnel qualifié chargé de la rédaction et de la mise en conformité du règlement de copropriété,

De fixer un budget maximum de 1 260,00 € TTC pour cette prestation.

De donner mandat au syndic pour signer la lettre de mission du professionnel choisi par le conseil syndical.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

**Résolution N° 12 : Réalisation du Projet de plan Pluriannuel de travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE)** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'obligation légale de réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans, en application de la loi Climat et Résilience, L'obligation à venir du DPE collectif pour les immeubles en copropriété, applicable progressivement à partir du 1er janvier 2024, avec une généralisation attendue dès 2026 pour tous les bâtiments à usage d'habitation, Le contexte particulier de la copropriété, actuellement concernée par un arrêté de péril, nécessitant l'établissement de diagnostics techniques pour étayer les demandes de subventions auprès de l'ANAH, de la commune ou d'autres organismes publics.

Dans le cadre d'un arrêté de péril, la copropriété est tenue d'apporter des éléments techniques pour justifier des actions engagées ou à venir. La production d'un PPPT et d'un DPE collectif permet :

De prioriser les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté.

De justifier les demandes de subvention (MaPrimeRénov' Copropriété, ANAH, aides locales).

De répondre aux obligations réglementaires à venir et d'éviter des sanctions.

Il est donc fortement recommandé d'adopter cette résolution, tant pour régulariser la situation de l'immeuble que pour bénéficier des aides publiques dans les meilleurs délais.

D'approuver la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif pour l'immeuble.

D'autoriser le syndic à signer les devis, commandes et tous documents nécessaires à la mise en œuvre de ces études.

Et que la dépense sera financée par prélèvement sur le fonds de travaux (fonds ALUR), dans la limite des sommes disponibles pour chaque copropriétaire. Le solde éventuel sera couvert par un appel de fonds complémentaire, réparti selon les quotes-parts de chacun. La totalité de la somme due sera appelée à 100 % à la date du 1 juin 2025.

#### **Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 12-1 : Devis de la société ACCEO** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le montant du devis s'élève à 3 300,00 € TTC.

Il est proposé que cette prestation soit financée par le fonds de travaux, ou, à défaut, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

#### **Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 12-2 : Devis de la société ADK DIAG 13** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Le montant total de l'intervention est fixé à 3 600,00 € TTC.

Il est proposé que cette dépense soit financée par le fonds de travaux, ou, si celui-ci est insuffisant, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

**Décision :**

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 12-3 : D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le prestataire dans la limite d'une enveloppe maximale de 3 600,00 TTC.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale,

Constate que la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et du Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif) est une obligation légale pour la copropriété,

Prend acte des devis présentés pour la réalisation de ces missions réglementaires,

Et relève qu'aucun des devis présentés n'a encore été validé en assemblée générale.

Afin d'avancer sur ces démarches obligatoires, il est proposé d'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner un prestataire, dans la limite d'un budget maximum de 3 600,00 € TTC.

**Décision : Décide :**

D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à sélectionner le prestataire pour la réalisation du PPPT et du DPE collectif,

Et de fixer une enveloppe maximale de 3 600,00 € TTC pour cette mission,

La dépense sera financée par le fonds de travaux, ou, si insuffisant, par un appel de charges exceptionnel réparti selon les tantièmes généraux.

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 754 / 754**

**Résolution N° 13 : Installation d'un point d'eau dans les parties communes** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** L'Assemblée Générale,

Vu la nécessité d'installer un point d'eau dans les parties communes afin de faciliter les futurs travaux dans l'immeuble,

Considérant que ce point d'eau sera ensuite utilisé de manière permanente par la société chargée de l'entretien des parties communes,

Vu le devis de la société Plomberie JO, d'un montant de 335 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Décision :** Décide :

D'approuver l'installation d'un point d'eau dans les parties communes de l'immeuble ;

D'approuver le devis de la société Plomberie JO pour un montant de 335 € TTC ;

De préciser que ce point d'eau servira aux entreprises pendant les travaux, puis à la société d'entretien pour le nettoyage régulier des parties communes.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**ont voté 'NON' :** ALBERT MC OU MME CHAMBON S (461°), LECUREUIL-SOISSONG MARTINE (129°), PENNETIER ROLAND (114°), TARRIT CATHERINE (50°) soit un total de 754

N'étaient pas présents au moment du vote : SCI CHIARA (132°) soit un total de : 132

**Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires 754 / 1000**

- Arrivée de M Grimaldi en visioconférence, représentant du copropriétaire SCI CHIARA

**Résolution N° 14 : Contrôle du compteur électrique des parties communes** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale est informée que le compteur électrique des parties communes doit être contrôlé pour s'assurer de son bon fonctionnement et détecter toute anomalie éventuelle.

Il est proposé de confier au Conseil Syndical, assisté du syndic, le choix d'une entreprise pour réaliser ce contrôle, dans la limite d'un budget de 900,00 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Décision :** Décide :

De faire réaliser un contrôle du compteur électrique des parties communes.

D'autoriser le Conseil Syndical, assisté du syndic, à choisir l'entreprise prestataire.

De fixer une enveloppe maximale de 900,00 € TTC.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée

sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 886 / 886**

**Résolution N° 15 : Ratification du contrat d'assurance MRI avec la société Vespiren** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** À la suite de la déclaration de l'arrêté de péril concernant l'immeuble, la compagnie AXA, assureur en place, a décidé de ne pas reconduire le contrat d'assurance Multirisque Immeuble (MRI), laissant ainsi la copropriété sans couverture effective à court terme.

Face à cette situation, le syndic a immédiatement engagé des démarches pour retrouver un assureur : Deux courtiers, une compagnie d'assurance, et le Bureau Central de Tarification (BCT) ont été saisis pour solliciter de nouvelles propositions de couverture.

À ce jour, une seule réponse favorable a été reçue, émanant du courtier Vespiren, proposant une couverture adaptée à la situation de l'immeuble malgré son classement en péril.

Après consultation du conseil syndical, les copropriétaires présents ont donné leur accord par courriel pour la souscription de cette nouvelle assurance. Les copropriétaires absents consultés par le syndic ont également validé ce choix, compte tenu de l'urgence de la situation.

L'Assemblée Générale,

Ratifie la décision prise en urgence par le syndic et le conseil syndical de souscrire une assurance MRI auprès de la société Vespiren,

Approuve la dépense engagée à hauteur de 4 144,00 € TTC, prélevée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de charges exceptionnel.

Autorise le syndic à régulariser tous documents relatifs à cette assurance.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Décision : Décide :**

De ratifier la décision prise en urgence par le syndic et le conseil syndical de souscrire un contrat d'assurance Multirisque Immeuble (MRI) auprès de la société Vespiren.

D'approuver la dépense correspondante à hauteur de 4 144,00 € TTC, imputable sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de charges exceptionnel.

D'autoriser le syndic à signer et régulariser tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette assurance.

D'autoriser le syndic à signer le devis, à engager les travaux et à régler la dépense, qui sera financée sur le budget de fonctionnement ou, à défaut, par appel de fonds unique le 1 juin 2025, réparti

entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 886 / 886**

**Résolution N° 16 : NOTE D'INFORMATION N°1 – Travaux, subventions et diagnostics** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** L'architecte Laurent Olivier a transmis le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) ainsi que le Détail Quantitatif Estimatif (DGPF) en date du vendredi 25 avril 2025.

Sur la base de ces documents, une Assemblée Générale Extraordinaire sera prochainement convoquée afin de soumettre au vote des copropriétaires la réalisation des travaux nécessaires.

Lors de cette assemblée, chaque copropriétaire sera également invité à se prononcer sur la possibilité d'adhérer à un prêt collectif proposé par la Caisse d'Épargne, destiné au financement desdits travaux.

Par ailleurs, dès la finalisation des diagnostics techniques obligatoires – à savoir le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et le Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE) – ainsi que de la mise à jour du règlement de copropriété, un dossier complet de demande de subvention (MaPrimeRénov' Copropriété, ANAH, aides locales) sera transmis à la société Citémétrie en vue de solliciter les aides financières disponibles.

**Décision :**

**Résolution N° 17 : NOTE D'INFORMATION N°2 : Constats effectués lors de la reprise de gestion par le cabinet AGSL** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** Dans le cadre de la reprise de la gestion de votre copropriété par le cabinet AGSL, en remplacement de l'agence CITYA, nous avons procédé à un examen détaillé des documents transmis par le précédent syndic.

Cette démarche a pour objectif de garantir une transition rigoureuse et de poser les bases d'une gestion claire, réactive et conforme aux intérêts de la copropriété.

La présente note vise à vous informer, en toute transparence, des premiers constats effectués à ce jour, afin que chaque copropriétaire dispose d'une vision précise de la situation actuelle et des actions déjà engagées.

#### 1. Relevés des compteurs d'eau :

Lors de la reprise de gestion, il a été constaté qu'aucun relevé des compteurs d'eau individuels n'avait été effectué par le syndic précédent.

Afin d'assurer une répartition juste des consommations, le cabinet AGSL a procédé à un relevé complet de l'ensemble des compteurs dès sa prise de fonction.

La répartition des charges d'eau sera réalisée de manière équitable à la clôture de l'exercice 2025/2026.

#### 2. Factures EDF – Vérification en cours

Le cabinet AGSL a été contacté par l'étude d'huissiers MVD VEQUE DEVOT, concernant une dette d'électricité d'un montant d'environ 6 000 euros, prétendument au nom de la copropriété.

Des vérifications sont en cours afin de déterminer si cette dette est réellement imputable à la copropriété ou si elle concerne un compte individuel, un ancien prestataire ou un autre tiers. Aucune régularisation ne sera engagée tant que les responsabilités n'auront pas été clairement établies.

### 3. Compte d'attente n° 471

Au cours de notre analyse comptable, nous avons identifié un solde de 4 023 euros inscrit au compte d'attente 471, sans justificatif ni libellé explicite.

Ce type de compte comptable est censé enregistrer temporairement des écritures en attente d'affectation précise.

Nous avons interrogé l'agence CITYA pour obtenir des explications sur l'origine de cette somme. Aucune réponse ne nous a été apportée à ce jour. Ce montant reste donc en suspens, dans l'attente d'éléments justificatifs.

### 4. Répartition des tantièmes

Une anomalie a été constatée dans la répartition des charges : elle résulte d'une erreur sur les tantièmes affectés à certains lots, ce qui a entraîné une répartition inexacte lors de précédents appels de charges.

Une correction sera appliquée à compter de l'exercice 2025, sur la base des tantièmes conformes au règlement de copropriété. Cette mesure vise à garantir une répartition plus juste et réglementaire des dépenses communes.

### Conclusion :

L'ensemble de ces points fait l'objet d'un suivi actif par le cabinet AGSL, qui poursuit les vérifications nécessaires et veillera à la mise en œuvre des régularisations appropriées, dans le respect des obligations comptables, juridiques et techniques.

Ces éléments seront présentés et débattus lors de l'Assemblée Générale, afin de prendre collectivement les décisions nécessaires à la bonne gestion de la copropriété.

**Décision :** l'assemblée générale souhaite engager des poursuites contre le cabinet Citya

### **Résolution N° 18 : NOTE D'INFORMATION N°3 Travaux dans les caves** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** Il sera porté à l'ordre du jour, à titre informatif :

1/ La réalisation de travaux dans les caves, comprenant notamment le percement de murs et de plafonds relevant des parties communes, ainsi que la pose de canalisations en PVC traversant la cave de M. Grimaldi et obstruant la grille d'aération de la façade. Ces travaux ont été effectués sans autorisation préalable du syndic ni décision de l'assemblée générale ;

2/ L'installation d'une pompe réfrigérante dans la cave de Mme Albert, représentante de l'indivision, entraînant une élévation notable de la température dans le sous-sol commun où se situent les caves.

Ces points seront abordés afin de faire un état des lieux des actions déjà entreprises par le syndic et/ou certains copropriétaires, et d'envisager, le cas échéant, les suites à donner dans le respect des règles de la copropriété.

Aucune résolution ne sera soumise au vote sur ces points, présentés uniquement à titre d'information.



**Décision :** Madame Chambon et Madame Albert ont pris l'initiative d'écrire au locataire du rez-de-chaussée afin de l'informer des problématiques soulevées, à savoir :

L'installation d'une pompe réfrigérante dans la cave de Madame Albert, représentant l'indivision, ayant entraîné une élévation notable de la température dans le sous-sol commun.

Les travaux réalisés dans les caves sans autorisation, incluant notamment le percement de murs et de plafonds relevant des parties communes, ainsi que la pose de canalisations en PVC traversant la cave de Monsieur Grimaldi, obstruant la grille d'aération de la façade.

L'occupation non autorisée de la cave de Monsieur Grimaldi par le locataire, en violation des règles de jouissance des parties privatives et communes.

Par cette démarche, une phase amiable a été engagée.

À ce jour, les points précités restent sans réponse de la part du locataire, malgré les sollicitations écrites. Face à cette absence de réaction concernant :

Le problème de surchauffe dans les caves.

L'occupation irrégulière de la cave de Monsieur Grimaldi.

L'obstruction de la grille d'aération par les canalisations.

Madame Chambon et Madame Albert décident d'engager une procédure contentieuse dans un délai de quatre mois, si aucun retour ou régularisation n'intervient d'ici là.

Par ailleurs, Madame Albert demandera au locataire de faire procéder, dans un délai d'un mois, à une vérification du réseau électrique des caves par un bureau d'études, afin de s'assurer qu'aucun risque de surchauffe ou de défaillance électrique ne résulte de l'installation des pompes réfrigérantes.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 20h30

**Le Président de séance :**

**Le secrétaire de séance :**

**Le Syndic :**

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. « (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 €uros à 3.000 €uros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux

mentionnés au c. de l'article 26 ».

# Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée 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).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

## LSTI

10, avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO  
[www.lsti-certification.fr](http://www.lsti-certification.fr)

## Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS

QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0  
Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot  
14000 CAEN

**Service :** Signature

**Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP

**Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et  
de conformité N° :** 11125  
**Révision :** 1

**Identifiant du contrat :** 68270942fb4e9e31c30dd9a2

**Nombre total de pages signées :** 19

**Nombre d'annexes signées :** 1

**Clé de hachage :** 3c59b40e4e3f9aeedf518db00e4112cd



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)