

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
LE CLOS DU ROCHER
24620 LES EYZIES DE TAYAC**

Le **mardi 04 avril 2023** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis PAR VISOCONFERENCE

Copropriétaires présents :

Monsieur ARDISSON JEAN MARIE (81) - Mme et M. BAUSSERON & MIQUEL VIOLAINE & TH (101) - Mme et M. BROCHEREUX NOELLE & THIERRY (76) - Mme et M. CASTEL MONIQUE & BRUNO (73) - Mme et M. CONDEMINÉ MARYSE & JACQUES (78) - Madame CORBIERE EVELYNE (101) - Mme et M. DESCAMPS CHRISTELLE & GERARD (81) - Mme et M. DESCHINKEL ou GRISET FABRICE & MARIE-HELENE (76) - Mme et M. DETERVILLE LUCIE & CHRISTOPHE (76) - M. et Mme DEVIN - BABA GUILLAUME ET AYANO (164) - Societe EYZIES CLOS DU ROCHER (78) - Melle GOSENS AUDREY (78) - Mme et M. HEROGUET PASCALE & PATRICK (102) - Mme et M. LAMBERT CLAIRE LISE & JEAN LUC (78) - Mme et M. LEFEBVRE VERONIQUE & PASCAL (102) - Mme et M. LEMAITRE FRANCOIS & FRANCOISE (101) - M. LETONNELIER JEAN PIERRE (81) - M. MAYER EMMANUEL (81) - Madame NIRO JOSIANE (100) - Madame PARIS MARIE HELENE (76) - Mme et M. PRIEUR KATERINE & XAVIER (99) - Mme et M. RANCON MONIQUE & LIONEL (100) - Madame RAPIN AGNES (100) représentant Monsieur MEKIL ERIC (73), Mme et M. NICOLAS NICOLE & ROBERT (102) - M. RAYMOND DAMIEN (179) - Monsieur RENOULT STEPHANE (78) - Mme et M. RIEUNIER RENEE & ALAIN (78) - Mme et M. ROTTIERS GABRIELLE & JACQUES (78) - SARDA JULIEN représentant Monsieur BLAIN MARCEL (101), Madame BOUCHET ANNIE (81), Mme et M. CASTANIER LAURENCE & BALIQUE (81), Mme et M. GOMINET SANDRINE & GILLES (83), Mme et M. MATHIS CORINNE & CHRISTOPHE (78), Mme et M. MIQUEL MIREILLE & REGIS (101), Monsieur PAQUET LOUIS FELIX (81), Mme et M. PIOT CATHERINE & VINCENT (104) - Mme et M. SARDA KARINE & JULIEN (81) - Mme et M. SARRAZIN VERONIQUE & MARC ERIC (78) - Madame SAUTY EVELYNE (78) - Mme et M. TANCREZ DELPHINE & PASCAL (83) - M. TOULOUSE FREDERIC (73) - Mme et M. VERON ELISABETH & GILLES (100) -

Copropriétaires représentés :

BLAIN MARCEL (101), BOUCHET ANNIE (81), CASTANIER LAURENCE & BALIQUE (81), GOMINET SANDRINE & GILLES (83), MATHIS CORINNE & CHRISTOPHE (78), MEKIL ERIC (73), MIQUEL MIREILLE & REGIS (101), NICOLAS NICOLE & ROBERT (102), PAQUET LOUIS FELIX (81), PIOT CATHERINE & VINCENT (104),

**sont présents ou représentés : 43 / 114 copropriétaires, totalisant
3874 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme et M. ABRARD GISELE & PHILIPPE (73), Monsieur ALEXIS JOSSELYN (76), Monsieur AUZANNAT RENE (81), Madame AUZOUX AURORE (78), Mme et M. BAVAY VALERIE & FREDERIC (73), Mme et M. BENDER BERNADETTE & MARTIAL (73), Monsieur BERGERON XAVIER (104), Madame BERNARD BRIGITE (81), Mme et M. BOISSONNET MARINA & HENRI (76), Mme et M. BONNEL CHRISTIANE & JEAN (78), Monsieur BOUCHARD PIERRE (99), Mme et M. BOULISSET M. CHISTINE & CHRIST (101), Monsieur CASTOR CLAUDE (101), Mme et M. CHARTIER MELANIE & JULIEN (76), Mme et M. CHATAGNEAU SOPHIE & JEAN CHRIS (83), Mme et M. CHAUVEAU PASCALE & THIERRY (81), Mme et M. CHEVAUX CAROLINE & PONCET WILL (78), Mme et M. COMTE CARREAU NATACHA & DANIEL (78), Mme et M. CORVEY BIRON CHRISTEL & CHRIST (78), Mme et M. DAMIANO KARINE & VALENTINO (78), Madame DECHAUME BEATRICE (73), Mme et M. DELRIEU ISABELLE & THIERRY (73), Mme et M. DENIAUD AURELIE & JULIEN (81), Madame DOUTRELANT SIDONIE (78), Mme et M. DURAND & STEVANT HELENE & ANTHO (105), Mme et M. DURAND MONIQUE & PASCAL (81), Monsieur EDGAR DAMON (101), Mme et M. FAURE STEPHANIE & ANTOINE (76), Mme et M. FERRACCI CHRISTIANE & JEAN LUC (100), Mme et M. FUSILLIER EMILIE & MICKAEL (101), Mme GAUTHIER CELINE (99), M. et Mme GONGORA SEBASTIEN ET KARINE (99), Monsieur GUILLOU LAURENT (81), Mme et M. HARDIER JEAN CLAUDE (76), Mme et M. HECQUET NATACHA & BRUNO (81), Mme et M. HENRY MARLENE & MARIUS (78), Monsieur HERMANCHE JEAN MARC (78), Mme et M. HERVET EVELYNE & PASCAL (78), Mme et M. HUCHET SONIA & WILLY (83), Mme et M. KOUSSALA PERLE & DAVID (78), M. et Mme LABARTHE JEAN-MARC ET FRANCOISE (78), Monsieur LAVALLEE FREDERIC (101), Monsieur LEMOINE HERVE (81), Mme et M. LETOURNEAU PATRICIA & GILBERT (73), Mme et M. MASSON FLORENCE & LAURENT (99), Mme et M. MASSY VALERIE & STEPHAN (99), Mme et M. MAZOYER BALAY (83), Mme et M. MEDARD GAELLE & F. SERRAPHIN (81), Mme et M. MIASKOVSKY DANIELLE & BERNARD (78),

SARL MMH Mme DESHORS MELANIE (101), Mme et M. MOIROUX GWLADYS & EDMOND (101), Mme et M. MOOR MARYSE & PIERRE (78), Madame MOZAR ODILE (81), Monsieur MULHOLLAND MARK (100), Mme et M. OCHIN LAURA & PASCAL (99), Monsieur PILIN PASCAL (99), M. et Mme POIRIER - NGUYEN MAXIME ET THAO (83), Mme et M. SALANGRE MAGALIE & STEPHANE (81), Mme et M. SCHAEGIS ELISABETH & ANTOINE (81), Mme et M. SCHMITT LUCILE & CHRISTOPHE (99), Monsieur SOLTYSIAK ADAM (101), Mme THOMAS STANISIA ESTHER (100), Mme et M. TOULAT & AURELIEN AURELIE & AURELIEN (81), Mme et M. TRIDON EDITH & YVES (81), Mme et M. ULSMAG ANNE MARY & ERIK (99), Mme et M. USINIER ANNICK & DENIS (78), Mme et M. VERKINDERE C. & DEKEYSER B. (78), Mme VIAUD ROSE (102), Monsieur VITALI BERTRAND (78), Mme et M. VOLCK ISABELLE & OLIVIER (101), Monsieur YAKOUBENE CHRISTOPHE (105),

sont absents ou non représentés : 71 / 114 copropriétaires, totalisant 6126 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : M. SARDA JULIEN

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **3874 / 3874** tantièmes.

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

Question n° 02

Election du 1er Scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 1er Scrutateur : Madame RAPIN AGNES

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **3874 / 3874** tantièmes.

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

Question n° 03

Election du 2ième scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 2ième Scrutateur : M. HEROGUET PATRICK

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **3874 / 3874** tantièmes.

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

Question n° 04

Election du Secrétaire de Séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : LE SYNDIC

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **3874 / 3874** tantièmes.

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

Question n° 05**Compte rendu d'activité du conseil syndical.**

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Arrivent en cours de résolution : LETOURNEAU PATRICIA & GILBERT (73) (18:07:00) -

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 06**Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2022 au 31/12/2022.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 1 du livret 2 comptable;
- L'état financier au 31/12/2022- Annexe 2 du livret 2 comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2022- Annexe 2 du livret 2 comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 3 du livret 2 comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 4 du livret 2 comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 185 445.74 €, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **3947 / 3947** tantièmes.

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

Question n° 07**Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2023 au 31/12/2023.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 202 380 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable 2.

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **3947 / 3947** tantièmes.

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

Question n° 08**Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 202 380 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable 2.

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **3947 / 3947** tantièmes.

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

Question n° 09

Election du conseil syndical

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de trois ans les personnes suivantes :

- M. SARDA
- M. HEROQUET
- M. RIEUNIER
- M. BALAY
- M. LETONNELIER
- MME MOOR
- MME RAPIN

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **3947 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 09 a

Election du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de trois ans les personnes suivantes :

- M. SARDA
- M. HEROQUET
- M. RIEUNIER
- M. BALAY
- M. LETONNELIER
- MME MOOR
- MME RAPIN

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **3947 / 3947** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés .

Question n° 10

Consultation du Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée Générale décide de fixer à 2000.00 € HT le montant des marchés, de travaux et contrats à partir duquel ils devront être soumis à l'avis du Conseil Syndical sauf urgence.

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **3864 / 3947** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **83 / 3947** tantièmes.

Se sont abstenus : TANCREZ DELPHINE & PASCAL (83),

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

Question n° 11

Délégation de pouvoir au conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical d'effectuer les actes suivants :

- Dépenses relatives à l'entretien et au fonctionnement de la copropriété.

Elle fixe à 5000 euros HT le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant 3864 / 3947 tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 83 / 3947 tantièmes.
Se sont abstenus : TANCREZ DELPHINE & PASCAL (83),

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

Question n° 12

Fixation du montant maximum des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée fixe à 3000.00 Euros HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant 3864 / 3947 tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 83 / 3947 tantièmes.
Se sont abstenus : TANCREZ DELPHINE & PASCAL (83),

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

Question n° 13

Décision à prendre d'autoriser le syndic à tenir l'assemblée générale en visioconférence.

Conditions de majorité de l'Article 24.

* Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Article 17-1 A Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

* Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019 / Article 6 :

Art. 13-1 de la loi du 10/07/1965 . Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Art. 13-2 de la loi du 10/07/1965 .-Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Moyen technique mis à disposition par le syndic :

- Support technique de visioconférence : Webex Meetings
- Certificat de signature électronique de la feuille de présence et PV d'AG : 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). Commercialisé par ICS/ via ICSIGN et délivré par VIALINK tier de confiance du Groupe BRED Banque Populaire.

Cout : 5 € HT / lot de copropriété.

La présente résolution est soumis au vote dans le cadre des obligations du Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019, dans le cas où le conseil syndical déciderai de la tenue d'une future AG par visioconférence.

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant 3947 / 3947 tantièmes.

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

Question n° 14

Décision à prendre de procéder à la mise en conformité de l'aire de jeux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris acte de la nécessité de mettre en conformité l'aire de jeux, décide d'arrêter la somme de 5000 € pour réaliser les travaux.

*Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier plusieurs propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6000 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

*Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : au plus tôt.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de millièmes généraux.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 1 acompte appelé le 1er mai 2023.
- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité

Vote(nt) **POUR** : **43** copropriétaire(s) totalisant **3869 / 3947** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **78 / 3947** tantièmes.

Se sont abstenus : SAUTY EVELYNE (78),

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

Question n° 15

Décision à prendre de supprimer l'espace détente et de vendre le Jacuzzi et le Sauna.

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

L'exploitant ne souhaite pas remettre en état et en service l'espace détente.

Après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, l'assemblée générale décide d'autoriser le syndic à vendre le matériel.

*Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour en déterminer le coût.

Le revenu des ventes sera porté au crédit de la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **3771 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **176 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DETERVILLE LUCIE & CHRISTOPHE (76), NIRO JOSIANE (100),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 15 a

Décision à prendre de supprimer l'espace détente et de vendre le Jacuzzi et le Sauna.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'exploitant ne souhaite pas remettre en état et en service l'espace détente.

Après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, l'assemblée générale décide d'autoriser le syndic à vendre le matériel.

*Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour en déterminer le coût.

Le revenu des ventes sera porté au crédit de la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 42 copropriétaire(s) totalisant 3771 / 3947 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 176 / 3947 tantièmes.

Se sont abstenus : DETERVILLE LUCIE & CHRISTOPHE (76), NIRO JOSIANE (100),

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

Question n° 16

Point d'information sur le dossier sinistre multirisques du bâtiment 6.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Deux dégâts des eaux successifs ont entraîné des dégâts dans certains logements du bâtiment 6 dont l'origine était une fuite au niveau du dispositif de production d'eau chaude sanitaire.

La fuite a été réparée par la société EIFFAGE en charge de l'entretien. Des dégâts ont été occasionnés dans l'appartement n° 6124, plusieurs logements adjacents et en partie commune. Les déclarations de sinistres ont été réalisés.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 17

Point d'information sur les travaux réalisés sur la piscine et sur les balcons.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Les travaux de tranche n°2 qui devaient être réalisés du 1^{er} novembre 2022 au 31 mars 2023 ont été reportés du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2024. Ces travaux ne concernent que les balcons du bâtiment 6.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

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

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.-

Le président

M. SARDA JULIEN

Les scrutateurs

Madame RAPIN AGNES
M. HEROGUET PATRICK

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

VIALINK



Signatures électroniques

Hélène MARTIN
Signé électroniquement
le 25/05/2023 à 18h08 UTC



AGNES RAPIN
Signé électroniquement
le 25/05/2023 à 18h57 UTC



JULIEN SARDA
Signé électroniquement
le 25/05/2023 à 15h34 UTC



PATRICK HEROQUET
Signé électroniquement
le 26/05/2023 à 09h21 UTC

