

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE HORIZON MORGAT Lieudit Penfrat 29160 CROZON MORGAT

Le **mardi 24 octobre 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VISIOCONFERENCE (le lien a été communiqué sur demande par mail).

Copropriétaires présents et représentés:

ADNET Jacques (165) - DAYOT HERVE (104) - GENET Alain (411) - HUGUIES Patrick (587) représentant MAZUIR Daniel (408) - JBL (111) - JUNOT Jean-François (552) - LEVEQUE Pierre (288) - LP INVEST (147) - MICHEL Bernard & Chantal (87) représentant ARFA MR TRICHOT (135) - ODALYS (397) représenté par M. Thierry POUZARGUES - PUCEL CATHERINE (204) - RENARD Philippe (598) - RESCH Jean-Paul & Joelle (81) - ROBILLARD NATHALIE (87) - SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101) - SWIRC Patrick (168).

sont présents ou représentés : 18 / 39 copropriétaires, totalisant 4631 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme ANSQUER-DICU YOHAN-IRINA-FLORENTNA (84), IND AYMOUNIN-SALARD Didier & Dominique (318), IND BOUSQUET Joel (108), M&ME BUREAU Marc (165), Mme BUZET MARIE CHRISTINE (111), M&ME CAPITAN Bernard (602), M&ME CORTES Jean-Yves (275), SAS FONCIERE ELYSEES (210), MME GEOFFROY-HUBER Corinne (283), Mr GUCHET ALEXANDRE (103), IND LEFEBVRE-LEFORT MARION-JONATHAN (84), IND LEVREL-GUIMARD DAMIEN-SANDY (147), M&ME MARGUET Philippe (524), M&ME MARQUER Bruno (356), IND MONNIER-LADOUE Aubanel & Maria (100), SAS ODS (603), Mme PETITEAU LUCIENNE (88), M&ME PONTON Pierre (168), IND ROBERT-GIOU J.François & Hélène (143), Mme VIAL Mireille (484), M&ME WERLI Michel (413).

sont absents ou non représentés : 21 / 39 copropriétaires, totalisant 5369 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - M. HUGUIES

*Clé: Charges communes generale
Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : **M. HUGUIES.**

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 4631** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4631** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 02

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR - M. MICHEL

*Clé: Charges communes generale
Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : **M. MICHEL.**

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 4631** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4631** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 03

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

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : **Le cabinet SGIT GESTION représenté par Mme JEANGORGES.**

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 4631** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4631** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/05/2022 AU 30/04/2023

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice du **01/05/2022 au 30/04/2023** pour un montant total de **209 284,61 € TTC selon la répartition suivante :**

- 23 463,48 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)

- 185 821,13 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)

- 53 998,94 € pour les travaux votés et réalisés lors de précédentes Assemblées Générales

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

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **4362 / 4463** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4463** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **168 / 4631** tantièmes.

Se sont abstenus : SWIRC Patrick (168),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 05

ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS DU 01/05/2023 AU 30/04/2024

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale du 18/10/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du **01/05/2023 au 30/04/2024** pour un montant de 303 313 € TTC.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de **312 813 € TTC en prenant note des postes modifiés :**

Création ligne entretien dôme piscine : 2 500 €

Augmentation ligne travaux piscine : 7 000 €

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

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **4047 / 4148** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4148** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **483 / 4631** tantièmes.

Se sont abstenus : JBL (111), PUCEL CATHERINE (204), SWIRC Patrick (168),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 06

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/05/2024 AU 30/04/2025

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du **01/05/2024 au 30/04/2025** pour un montant de : **310 217 €** pour l'ensemble des charges de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **4251 / 4352** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **101 / 4352** tantièmes.

Ont voté contre : SAVIN-HENNEN DAMIEN-CHRISTELLE (101),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **279 / 4631** tantièmes.

Se sont abstenus : JBL (111), SWIRC Patrick (168),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Arrivée de Mme VIAL Mireille (484), l'assemblée est ramenée à 5115.

Question n° 07

DECISION A PRENDRE SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) AVEC DIAGNOSTIQUE GLOBAL (DTG) ET DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) - DEVIS SOCIETE QUARDINA

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

À la suite de la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les temps suivants :

-D'ici le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux

-D'ici le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux

-D'ici le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

Il est à noter que ce PPPT sera établi à partir d'un DPE collectif et d'un DTG ; en effet sans ces derniers documents il n'est pas possible de réaliser le PPPT obligatoire.

La copropriété peut être dispensée seulement si le diagnostic technique global indique qu'il n'y a aucuns travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;
- Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Les logements seront classés par niveau de performance, de l'extrêmement performant (classe A) à l'extrêmement peu performant classe G. Ce classement est établi en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leurs performances en matière d'émissions de gaz à effet de serre induites.

Selon la loi climat résilience, les travaux devront permettre de passer au minimum à la classe C pour les logements étant en classe F ou G ; les autres devant atteindre au minimum la classe B.

Actuellement les logements F et G ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer, à partir du 1er janvier 2025 les logements en classe G seront considérés comme indécents donc interdits à la location, à partir du 1er janvier 2028 ce seront les logements en classe F et G, enfin, à partir du 1er janvier 2034 ce seront les logements classés en E F & G.

À partir des dates indiquées précédemment, le syndic devra transmettre ce PPPT au notaire pour chacune des ventes de la résidence.

Au surplus, ce plan du moins le DPE contenu dans ce document servira à la réalisation des DPE individuels.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

Etant précisé ici, que la copropriété HORIZON MORGAT est associée par les sociétés habilitées à une copropriété horizontale et qu'il semblerait que ce type de copropriété ne soit pas concerné par l'obligation.

Sur les trois sociétés consultées (ASCAUDIT - HELLIO et QUARDINA), deux ont répondu ne pas pouvoir faire de proposition et une seule nous a communiqué le devis présenté ici :

L'assemblée générale connaissance prise de la proposition de la société QUARDINA pour un montant de : 23 880 € TTC et après en avoir délibéré,

Valide la proposition de la société QUARDINA, selon le montant de : 23 880 € TTC

Le syndic précise que le coût de l'audit sera réparti selon les tantièmes Charges Communes Générales.

*Décide de planifier les travaux :

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies:

-Nombre d'appels de fonds :

-Dates des appels de fonds :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **522 / 4552** tantièmes. Ont voté pour : GENET Alain (411), JBL (111),

Vote(nt) **CONTRE** : **13** copropriétaire(s) totalisant **4030 / 4552** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **563 / 5115** tantièmes.

Se sont abstenus : DAYOT HERVE (104), PUCEL CATHERINE (204), ROBILLARD NATHALIE (87), SWIRC Patrick (168),

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 08

INFORMATION BASSIN DE RETENTION

Il a été constaté un affaissement de terrain sur le pourtour du bassin de rétention, qui entraîne la formation de fissures dans l'enrobé.

Une solution serait de le combler tout en gardant sa vocation première d'écoulement d'eau. Mais pour avancer sur cette solution, nous devons dans un premier temps déterminer pourquoi ce bassin n'a jamais d'eau et voir si les autres affaissements sont liés entre eux à savoir les affaissements de certaines terrasses.

Ces affaissements sont peut-être une conséquence de la météo, la résidence étant en partie sur sol argileux.

Une demande de catastrophe naturelle a été faite par la commune de Crozon, sans retour à ce jour.

Un contact a été pris avec une entreprise pour un audit des problèmes, terrasses et bassin.

Compte tenu de ces éléments, il est probable qu'à réception de l'étude de terrain une assemblée soit convoquée dans le cadre d'éventuels travaux à réaliser.

Question n° 09

INFORMATION ADAP - ACCESSIBILITE HANDICAPES

Lors de contrôles dans le cadre de la résidence de tourisme, il a été constaté un certain nombre de non-conformités liées à l'accessibilité et notamment pour :

- l'espace piscine et du bassin,
- la signalétique des places de parking handicapées,
- éclairage des accès piétons,
- des parties du cheminement à plus de 8%.

Des demandes de chiffrages de travaux auprès d'organismes agréés sont en cours.

Question n° 10

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

-Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.

-Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.

-Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.

- Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.
- Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint et en le retournant par mail à l'adresse hammami.l@sgitgestion.com.

Question n° 11

QUESTIONS DIVERSES

- Point sur le courrier relatif au remplacement des volets - Analyse des retours.

Sur 39 copropriétaires, nous avons reçu 11 réponses pour le sondage des volets :

- **8 ont répondu NON,**
- **2 ont répondu OUI : 1 sous réserve de l'étalement des travaux et le second propose de changer la couleur,**
- **1 a proposé la mise en place de volet roulant.**

En conclusion, le projet est avorté.

Il est demandé de refaire une demande auprès de la Mairie pour savoir si éventuellement les volets roulants sont autorisés.

Il est demandé de faire chiffrer la remise en état des volets avec un plan pluriannuel d'entretien qui sera proposé à l'assemblée générale 2024.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.

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

DISPOSITIONS LEGALES :

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

Le président
M. HUGUIES

Le scrutateur
M. MICHEL

Le secrétaire
Mme JEANGORGES

Certificat de signature électronique

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

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

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



Signatures électroniques
