

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### \* RESIDENCE HORIZON MORGAT

#### 29160 CROZON MORGAT

Le **jeudi 21 octobre 2021** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Résidence La Cabre d'Or.

#### Copropriétaires présents et représentés:

ADNET Jacques (165) - CAPIMO 121 (1120) - COSIMO 53232 C/O BNPPARIBAS REPM (147) - GENET Alain (411) - HUGUIES Patrick (587) représentant JUNOT Jean-François (552), LEVEQUE Pierre (288), RENARD Philippe (598) - MARTIN Jean-Louis (103) - MAZUIR Daniel (408) - MICHEL Bernard & Chantal (87) représentant ARFA MR TRICHOT (135), BARBE Paul (84), GEOFFROY-HUBER Corinne (283), PONTON Pierre (168), ROBILLARD NATHALIE (87), WERLI Michel (413) - MONNIER-LADOUE Aubanel & Maria (100) - ODALYS (397) - VIAL Mireille (484) représentant BUREAU Marc (165), RESCH Jean-Paul & Joelle (81)

**sont présents ou représentés : 22 / 33 copropriétaires, totalisant 6863 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

IND AYMONIN-SALARD Didier & Dominique (318), IND BOUSQUET Joel (108), M&ME CAPITAN Bernard (759), M&ME CORTES Jean-Yves (275), M ou Mme DAYOT HERVE (104), SAS FONCIERE ELYSEES (210), M&ME MARGUET Philippe (524), M&ME MARQUER Bruno (356), Mme PETITEAU LUCIENNE (88), IND ROBERT-GIOU J.François & Hélène (143), MR SWIRC Patrick (252),

**sont absents ou non représentés : 11 / 33 copropriétaires, totalisant 3137 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

##### **Election du président de séance : M. HUGUIES**

*Clé: Charges communes generale*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : **M. HUGUIES.**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

#### **Question n° 02**

##### **Election de scrutateur : M. MICHEL**

*Clé: Charges communes generale*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : **M. MICHEL.**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 03

#### **Election du secrétaire de séance : Mme JEANGORGES - SGIT GESTION**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : **Mme JEANGORGES - SGIT GESTION.**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 04

#### **Lieu de tenue de la prochaine Assemblée générale**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 25 et 25-1.

L'assemblée générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de : **Cabries (13).**

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6728 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **135 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : ARFA MR TRICHOT (135),

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

### Question n° 05

#### **Approbation des comptes pour l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du **01/05/2020 au 30/04/2021**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, pour un montant de **208 208,77 €.**

**Approuve les travaux réalisés et réglés pour un montant de 57 706,42€.**

- sans réserve ;

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 06

#### **Quitus au syndic pour l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté du 01/05/2020 au 30/04/2021.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 07

#### **Approbation du budget prévisionnel 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 avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/05/2022 au 30/04/2023**, à la somme de **239 290,00€ TTC**, avec ou sans modifications.

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** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 08

#### **Audit réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence - devis SRIO**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

##### **Information des faits :**

**Fuites récurrentes sur le réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence - Nombreux dépannages ayant entraîné des affaissements et des détériorations des enrobées. Le problème viendrait de la boulonnerie des raccords enterrés qui sont rouillés et finissent par lâcher.**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de SRIO.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide la mise en place d'un audit sur le réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence

L'assemblée générale retient la proposition de **SRIO** d'un montant de **1 169,76 €**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux ;

**Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR pour un montant de 1 169,76 €**

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

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6863 / 6863** tantièmes.

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

### Question n° 09

#### **Audit réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence : devis POLYGON**

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

##### **Devis concurrent de la résolution n°8**

##### **Information des faits :**

**Fuites récurrentes sur le réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence - Nombreux dépannages ayant entraîné des affaissements et des détériorations des enrobées.**

**Le problème viendrait de la boulonnerie des raccords enterrés qui sont rouillés et finissent par lâcher.**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de POLYGON;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide la mise en place d'un audit sur le réseau d'eau potable de la partie basse de la résidence

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **555 / 6863** tantièmes. Ont voté pour : COSIMO 53232 C/O BNPPARIBAS REPM (147), MAZUIR Daniel (408),

Vote(nt) **CONTRE** : **20** copropriétaire(s) totalisant **6308 / 6863** tantièmes.

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

**Question n° 10**

**Réseau eau potable partie basse - Travaux de réfection des enrobées : devis COLAS**

*Clé: Charges communes generale*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

**Historique :**

**Comme rappelé dans les résolutions 8 et 9, les recherches de fuites sur le réseau d'eau potable ont entraîné la détérioration des enrobées et bordures à plusieurs endroits.**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis de COLAS,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- Valide les travaux de reprise des enrobées sur la partie basse de la résidence

L'assemblée générale retient la proposition **COLAS d'un montant de 2 200,00 € + 495,00 € soit un total de 2 695,00 € TTC**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux ;

**Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR pour un montant de 2 695,00 €**

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

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **6595 / 6863** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **268 / 6863** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165), MARTIN Jean-Louis (103),

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

**Question n° 11**

**Travaux d'inspection et de reprises des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales : devis SUEZ**

*Clé: Charges communes generale*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Information :

Problème d'étanchéité entre les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales - Il est nécessaire d'effectuer un passage caméra sur la dernière zone à explorer et de procéder aux réparations des réseaux déjà contrôlés.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- Valide les travaux de passage caméra du dernier tronçon et des réparations des réseaux endommagés

L'assemblée générale retient les devis de la société **SUEZ d'un montant de 1 242,00 € pour le passage caméra et 3 825,18 € TTC pour les réparations des réseaux déjà inspectés - Total des travaux : 5 067,18 € TTC**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux ;

**Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR pour un montant de 5 067,18 €**

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

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **6143 / 6863** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **720 / 6863** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165), COSIMO 53232 C/O BNPPARIBAS REPM (147), MAZUIR Daniel (408),

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

#### **Question n° 12**

**Travaux de remplacement du sol de l'aire de jeux pour enfants : devis PROLUDIC**

*Clé: Charges communes generale*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- Valide les travaux de remplacement du sol de l'aire de jeux pour enfants

**Un second devis est présenté en séance de la société GEVALI CITE pour un montant de 21 309,04€ TTC.**

L'assemblée générale retient les devis de la société **PROLUDIC d'un montant de 17 749,12 € TTC pour le remplacement du sol de l'aire de jeux + 277,03 € pour un tabouret d'ancrage soit un total de : 18 026,15 €**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux ;

**Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR pour un montant de 18 026,15 €.**

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

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **4322 / 6863** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **6** copropriétaire(s) totalisant **2541 / 6863** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165), CAPIMO 121 (1120), COSIMO 53232 C/O BNPPARIBAS REPM (147), MARTIN Jean-Louis (103), MAZUIR Daniel (408), RENARD Philippe (598),

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

#### **Question n° 13**

## Remplacement de la pompe à chaleur piscine : devis MISSENARD

Clé: Charges Piscine

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et après avoir délibéré
- Valide les travaux de remplacement de la pompe à chaleur piscine.

**Un second devis est présenté en séance de MAT & EAU d'un montant de 15 650€ TTC.**

L'assemblée générale retient le devis de la société **MISSENARD** d'un montant de **16 479,40 € TTC**  
**- mais il est demandé à ce que MISSENARD s'aligne sur le montant de son concurrent.**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les charges piscine ;

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

- **Nombre d'appels de fonds : 2 appels de 50 % chacun sur un montant de 15 650€ TTC**
- **Dates des appels de fonds : 10/11/2021 et le 10/12/2021**

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **412 / 672** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **260 / 672** tantièmes.

Ont voté contre : CAPIMO 121 (124), COSIMO 53232 C/O BNPPARIBAS REPM (16), MARTIN Jean-Louis (12), MAZUIR Daniel (44), RENARD Philippe (64),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 688** tantièmes.

Se sont abstenus : ADNET Jacques (16),

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

### Question n° 14

**Questions diverses (sans vote)**

**Autorisation de travaux donnée à ODALYS pour la mise en place de claustras et d'un avant-toit autour du chalet local technique.**

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

**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 JEANGEORGES

**SGIT GESTION**  
SAS au capital de 304 898.03€  
RCS MAR 331 813 431  
Siège social : Bx. C - 800 Rue René Descartes  
13627 MARSEILLE EN PROVENCE CEDEX 3