

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

AQUALIA

34540 BALARUC LES BAINS

Le **lundi 25 avril 2022** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis RESIDENCE AQUALIA SALLE GEORGES BRASSENS 225 AVENUE DES HESPERIDES 34540 BALARUC LES BAINS

Copropriétaires présents et représentés:

BENOIT-ROTH Christine-Jerome (102) - BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (96) - BOURGUIGNON Jean (128) - BOUSQUAINAUD BONICHON Josette (93) - CLERMONT Bernard (134) représentant TEYSSEYRE Monique (69) - COSTANTIN Olivier (66) - DEBEVERE Monique (96) - DELGADO Christine (69) - DIEBOLT Marc (134) - FILLIETROZ Bruno (66) - HAMON BALARUC (170) représentant GRES stephane (96), MARCONI Christine (96), MARTIN Thierry (66), RIVIERE Jean Louis -Patricia (69) - IMMO-INVEST (1546) - JEANTET Alain (66) - KASTLE Michel (159) représentant NEYRET Christian (66), NIORT Jacques (140) - LEAU Christian (99) - OLIVIER Christophe (60) - PETRONE Michel et Carole (33) - PONTIER Stephanie (66) - SENGELEN Jean-Marie (102) - VADILLO Corentin (33) - VALZY Francis (113) - VIALA Bruno (122) - WEINSTOERFFER Guylaine (66) -

sont présents ou représentés : 30 / 92 copropriétaires, totalisant 4221 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme AIMES Charles (149), Mr ARRIGHI Louison Alain (138), Mme BELLOT Aurélie (96), Mme BENOIT Barbara (66), Mr BRUNEL Simon (87), M ou Mme CACHOULET Christophe (96), Mme CASTRO Laetitia (60), IND CHAUCHOY-GAUDIN Nicolas & Julie (134), IND COQUARD/MARDON David & Cécile (122), Mme COULONDRE Catherine (87), Mr DAO CASTELLANA Daniel (66), Mme DARGENT Maurine (57), Mr ECANVIL Fabien (87), Mme FAESS Michele (45), M ou Mme FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), FLEURET Daniel (132), M ou Mme FLORIS Bruno (69), M ou Mme FRUCTUOSO Christian (113), Mme GAFFIOT Simonne (93), M ou Mme GARREL Alexandre (69), Mr GAYOT Mickael (66), Mr GOURNAY Serge (125), M ou Mme GRANIER Christian (132), M ou Mme HOULES Jean-Pierre (96), M ou Mme HUMBERT Paul (90), Mr JOB Jean-Calvin (66), Mr JULIEN Georges (69), M ou Mme KHIREDINE Jean-Pierre (96), M ou Mme LAPORTE Stephane (189), Melle MAREST Géraldine (137), M ou Mme MASLARSKI Milan (93), M ou Mme MATRAY Jacques (96), M ou Mme MENDES CABRAL Hilario (60), Mr MENOITA DOS SANTOS Joaquim (96), Mme MICHEL Caroline (75), M ou Mme MONA Louis (173), M ou Ml MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), Mr MULIN Didier (99), IND NOGUERRA-D AGOSTIN (69), IND PENINA/GONZALEZ Aurore & Joachim (57), Mr PETIT Francis (116), Mme PICOT DE MORAS D ALIGNY Françoise (188), Melle PONTIER Camille (36), SARL RAMON M ET V (57), M ou Mme RIF J.Michel (137), M ou Mme ROBIN Patrick (96), Mme ROMERO Fanélie (69), M ou Mme ROMERO Joseph (149), M ou Mme SAHOULI Hacène (116), Mme SERVIGNAT Claire (66), Mme SERVIGNAT Maureen (69), Mme SOULIGNAC Stéphanie (75), Mme STEVENIN Valérie (57), Mr TARDY Gilles (93), Mme TEISSEIRE Magaly (33), Mme THOMAS Pauline (72), Mr UTEN Jan Peter (66), M & Mme VALLAT Frédéric et Martine (33), M ou Mme VIDAL-TORRE Jose (102), Mr WENDLING Guillaume (69), M ou Mme WITTMANN Claude (96), M ou Mme ZINE Azel (146),

sont absents ou non représentés : 62 / 92 copropriétaires, totalisant 5779 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du président de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance : Monsieur HAMON

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **4030 / 4030** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 4221** tantièmes.
Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),

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

Question n° 02

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election de scrutateur

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs : SCI HAMON représentée par Monsieur VADILO

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4099 / 4099** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 4221** tantièmes.
Se sont abstenus : VIALA Bruno (122),

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

Question n° 03

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du secrétaire de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : Le syndic SGIT GESTION représenté par Monsieur Carmille Xavier.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **4003 / 4125** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 4125** tantièmes.
Ont voté contre : VIALA Bruno (122),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **96 / 4221** tantièmes.
Se sont abstenus : BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (96),

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice clos au 30.06.2021

Clé: Charges spéciales A à C

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 01/07/2020 au 30/06/2021:

- 58 472.25 €uros pour les dépenses courantes non récupérables de la copropriété,
- 97 934.69 €uros pour les dépenses courantes récupérables de la copropriété,

Soit 156 406.94€uros pour l'ensemble des charges courantes de copropriété de l'exercice clos.
dont 14 751.04 €uros pour les dépenses travaux votés.

Les comptes joints à la convocation feront l'objet d'un commentaire au cours de l'assemblée. Nous vous rappelons que dans le cadre du bail commercial, toutes les charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant Odalys pour le compte des propriétaires bailleurs avec Odalys, dans le cadre de la filiation entre SGIT GESTION et ODALYS.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **3884 / 3884** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **337 / 4221** tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (146), DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),

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

Question n° 05

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Clé: Charges Générales

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, adopte le budget de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, pour un montant de 171 433€uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **3689 / 3811** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 3811** tantièmes.

Ont voté contre : VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **410 / 4221** tantièmes.

Se sont abstenus : BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (96), COSTANTIN Olivier (66), DELGADO Christine (69), FILLIETROZ Bruno (66), VALZY Francis (113),

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

Question n° 06

Mandat à donner au syndic pour la négociation du contrat d'assurance multirisque de l'immeuble et au conseil syndical pour la validation du changement de courtier et/ou compagnie.

Clé: Charges Générales

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

Le syndic informe qu'il entame une consultation auprès de différents cabinets de courtage et différentes compagnies d'assurance pour optimiser les garanties, négocier les franchises et les tarifs sur les contrats multirisques de l'immeuble.

Le retour de la consultation sera communiqué au Conseil Syndical en cas de retour probant.

Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale, donne mandat :

-au syndic pour négocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble,

-au Conseil Syndical pour valider la proposition de changement de courtier et/ou de compagnie en cas de retour probant.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4099 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : VIALA Bruno (122),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4099 / 4099** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 4221** tantièmes.

Se sont abstenus : VIALA Bruno (122),

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

Question n° 07

Information sur la lettre recommandée électronique

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

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 info@sgitgestion.com

Question n° 08

Autorisation à donner à Monsieur HAMON représentant de la SCI HAMON pour effectuer des travaux d'aménagement de la terrasse du lot 80.

Clé: Charges Générales

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

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur HAMON représentant de la SCI HAMON à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux comme énoncés ci dessous :

Aménagement de la terrasse dont le lot 80 (propriétaire SCI HAMON) a la jouissance exclusive tels que définis aux descriptifs joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le copropriétaire restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

l'assemblée autorise la réalisation de ces travaux.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **3931 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **66 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **224 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : BENOIT-ROTH Christine-Jerome (102), VIALA Bruno (122),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **3931 / 3997** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **66 / 3997** tantièmes.
Ont voté contre : PONTIER Stephanie (66),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **224 / 4221** tantièmes.
Se sont abstenus : BENOIT-ROTH Christine-Jerome (102), VIALA Bruno (122),

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

Question n° 09

Informations garages

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

Nous vous rappelons:

- Que les accès et les allées du garage doivent rester libre et qu'il est interdit d'y déposer des cartons ou déchets, les containers poubelles se trouvent sur le parking arrière au rez de chaussée.
- Que pour des raisons de sécurité, il est interdit d'utiliser sa place de stationnement ou son garage fermé comme lieu de stockage, seule la présence de véhicules est autorisée.

Nous vous remercions de respecter ces points et de faire le nécessaire auprès de vos locataires éventuels.

Infiltrations :

Les garages subissent depuis quelques années de nombreuses infiltrations.

Un premier avis technique de la société Socotec (rapport ci joint) fait état d'une absence de revêtement d'étanchéité au niveau de certaines toitures terrasses.

Des travaux de réfection importants sont à prévoir.

Un point sera fait lors de l'assemblée générale pour décider de l'orientation de la nature des travaux entre réfection de l'étanchéité des toitures terrasses ou aménagements permettant de canaliser ces écoulements d'eau.

L'assemblée en prend note.

Lors de l'assemblée, il est proposé de faire réaliser une nouvelle constatation des toitures par M. KASTLE (copropriétaire) en présence du Syndic.

Il est également nécessaire de faire vérifier les drains et avaloirs des parkings pour un nettoyage et remise en état si nécessaire.

En parallèle, le Syndic approchera PROMEO sur ces questions pour connaître la nature des travaux réalisés lors de la rénovation de la résidence.

Question n° 10

Décision à prendre pour procéder aux travaux de remplacement du filtre à sable de la Piscine (Société A l'eau de source)

Clé: Charges piscine/fitness

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Prend acte du devis présenté pour les travaux de remplacement du filtre à sable de la piscine (tarif négocié et maintenu par rapport à 2019 date d'émission du devis) :

- Société A L'EAU DE SOURCE d'un montant de 4 215.60€TTC

Retient le devis de la Société A L'EAU DE SOURCE d'un montant de 4 215.60€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 piscine

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

- Nombre d'appels de fonds : 1
- Dates des appels de fonds : 01/05/2022

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** : 24 copropriétaire(s) totalisant **2853 / 3010** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **157 / 3010** tantièmes.

Ont voté contre : VIALA Bruno (157),

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

Question n° 11

Questions diverses (sans vote)

Clé: Charges Générales

Résolution non soumise à un vote.

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires

Les points suivants sont évoqués au cours de l'assemblée :

- Répartition des charges. Une résolution avait été votée lors de la dernière assemblée et non mise en pratique à la suite des remarques du Notaire de PROMEO.
Une consultation sera faite auprès d'un Notaire pour organiser une résolution plus adaptée.

- Quelques menus travaux sont évoqués : Remplacement de la poignée de la porte extérieure des garages,.....

=> Ces points seront traités au cours de l'année.

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 12h00.

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.

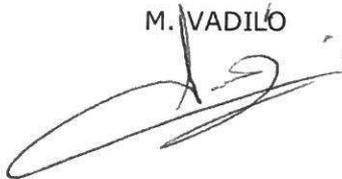
Le président

M. HAMON



Les scrutateurs

M. VADILÓ



Le secrétaire

LE SYNDIC

