



Syndic de résidences services

Vente • Location • Syndic

La proximité d'une agence,  
la force d'un groupe

www.sygestim-agda.fr  
contact@sygestim-agda.fr

04 76 05 26 65

9 rue des Martyrs  
38540 VOREPPE



CARTE au capital de 10 000 €  
SIRET 422 064 524 0001  
N° TVA intracommunautaire  
FR2412206450  
COIN-REFF 4430 A  
Membre du Syndicat Français des Propriétaires  
adhésion de la carte d'adhésion à la C.C.P.  
du Syndicat Français  
à la 20 Grande  
Rue Commerce Internationale - C.P.I.  
SIRET 208 440 407 200  
Date de création C.C.P. de la Grande



Voreppe, le 01/06/21

**Copropriété : 2326  
AQUARELIA  
6 Rue Arago  
à VOIRON**

## PROCÈS VERBAL

### ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 1 JUIN 2021 à 14 H 00

Sur convocation de leur Syndic, les propriétaires de l'ensemble immobilier AQUARELIA à VOIRON, se sont réunis en Assemblée Générale le mardi 1 juin 2021 PAR CORRESPONDANCE

Les copropriétaires présents et représentés totalisaient 3 218 /10 000 tantièmes.  
(cf. Liste des copropriétaires présents, représentés et absents en ANNEXE 1)

**Etaient Présents :**

16 copropriétaire(s) soit 2 594 /10 000 tantièmes

**Etaient Représentés :**

5 copropriétaire(s) soit 624 /10 000 tantièmes

**Etaient Absents :**

58 copropriétaire(s) soit 6 782 /10 000 tantièmes

L'Assemblée peut donc valablement délibérer.  
(liste d'émargement annexée à l'original du présent procès verbal)

  
Paraphe

**POINT N° 1.**

**Election du Président de Séance.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de Président de Séance et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du Président de Séance, nomme :  
Mr PONCET.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 2.**

**Election du Secrétaire.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 3.**

**Examen et approbation des comptes de l'exercice clos.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les charges de copropriété de l'exercice du 01.01.2020 arrêté au 31.12.2020, comptes adressés à chaque copropriétaire sans réserve, pour un montant de 36 083.99 €.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**



Paraphe

**POINT N° 4.**

**Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

Information :

Le quitus donné par l'Assemblée Générale est l'acte suivant lequel le Syndicat accepte la gestion du Syndic dans son intégralité, sans aucune contestation en fonction des éléments qui ont été portés à sa connaissance.

**POINT N° 5.**

**Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 32 570.00 € pour l'exercice 2021.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2021, arrêté à la somme de 32 570.00 €.

Des provisions semestrielles seront destinées à couvrir les dépenses de fonctionnement tel qu'institué par l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elles seront exigibles au 01.01.2021 - 01.07.2021.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**POINT N° 6.**

**Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 32 570.00 € pour l'exercice 2022.**

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2022, arrêté à la somme de 32 570.00 €.

Des provisions semestrielles seront destinées à couvrir les dépenses de fonctionnement tel qu'institué par l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elles seront exigibles au 01.01.2022 - 01.07.2022.



Paraphe

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de majorité de l'article 24.

#### POINT N° 7.

Désignation de l'Agence SYGESTIM en qualité de Syndic, et approbation du contrat de mandat pour une durée de 36 mois, en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10.07.65.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne l'Agence SYGESTIM en qualité de syndic, représentée par son Gérant, Titulaire de la Carte Professionnelle de Gestion Immobilière N° 2076, délivrée par la Préfecture de l'Isère - Garantie financière assurée par la Caisse de Garantie GFC, Groupement Français de Caution, dont le siège est situé 58 rue Général Ferrié à GRENOBLE.

Le Syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui commencera le 01/06/2021 pour se terminer au plus tard le 30/04/2024

Les honoraires annuels de syndic sont fixés à 12 600.00 € TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

- mandate Mr PONCET, Président de Séance, pour ratifier dans les formes le contrat de Syndic,

- mandate le syndic pour ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de majorité de l'article 25.

**Information :**

Alexis VOGLIMACCI sera votre interlocuteur dans le cadre de la gestion de votre copropriété.

Notre Cabinet se tient à la disposition de chaque copropriétaire afin de présenter les éléments comptables, administratifs ou techniques que vous pourriez souhaiter, et ceci sur simple rendez-vous avant l'Assemblée Générale afin de faciliter son déroulement.

#### POINT N° 8.

**Désignation du Conseil Syndical.**

Votes multiples(sous résolutions) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale élit en tant que membre du Conseil Syndical pour une durée de 36 mois soit jusqu'au 30.04.2024 :



Paraphe

- Mr PONCET  
- Mr LUCAS  
- Mr GRANGIER  
- Mr CAMMAS

- Mr MICHALLET  
- Mr VACHER  
- SAS AQUARELIA GESTION

Il est procédé à un vote par membre.

**POINT N° 8.1**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr PONCET

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.2**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr LUCAS

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 100 tantièmes

VON BAUMBACH Laurence (100) (C)

**Vote Pour** : 20 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3118/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.3**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr GRANGIER

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.4**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr CAMMAS

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965



Paraphe

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.5**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr MICHALLET

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.6**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : Mr VACHER

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 8.7**

Il est procédé à un vote pour l'élection de : SAS AQUARELIA GESTION

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 25.

**POINT N° 9.**

Détermination du montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965



Paraphe

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :

- la loi ALUR modifiée, à compter du 1/01/17, l'article 14-2 de la loi du 10/07/65 et impose à la copropriété de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel, cotisation versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel sur la clé de répartition : Charges Communes,
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du Syndicat des copropriétaires (frais de gestion et garantie financière pour la tenue des comptes : 1/3 HT + TVA des intérêts perçus sur l'année par la copropriété),
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des copropriétaires, elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot,
- et après avoir délibéré, décide de provisionner un montant de 1 628.50 € correspondant à 5 % du budget prévisionnel. Les appels de fonds seront exigibles au : 01.07.2021.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25.**

**POINT N° 10.**

**Fixation du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 65.**

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe le montant des devis et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, conformément aux dispositions de l'Article 21 de la loi du 10 juillet 65, à la somme de 300.00 €.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

**En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25.**

**POINT N° 11.**

**Fixation du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 65.**

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe le montant à partir duquel le Syndic devra obligatoirement consulter différents prestataires à la somme de 1 500.00 €.



Paraphe

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de majorité de l'article 25.

## POINT N° 12.

### Saisie Immobilière

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

#### Résolution :

Compte tenu de la carence de Monsieur TOUTA Adamou dans le paiement des sommes dues au syndicat, l'assemblée générale autorise le syndic à mandater Maître ROGUET, avocat, et Maître MEZAGHRANI, Huissier de justice, ou tous autres conseils de son choix, afin de procéder à la saisie en vue de la vente de tout lot appartenant à ce débiteur, notamment les lots 37 et 137 qu'il possède au sein de la copropriété AQUARELIA - 6/8 Rue Arago - 38500 VOIRON .

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers toutes mesures utiles à la saisie, notamment toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de Monsieur TOUTA Amadou, par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'article 2206 du Code civil précise que " le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant ".

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix.

Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseurs.

En effet, la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

Ainsi, il est proposé que la mise à prix soit fixée à un montant situé entre le quart et la moitié de la valeur réelle des lots saisis, soit la somme de 11 500.00 euros.

Enfin, en l'état actuel du dossier, et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent être définitivement estimées perdues.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre** : Néant

**Abstention** : Néant

**Vote Pour** : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 79 totalisant 3218/3218 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de majorité de l'article 24.



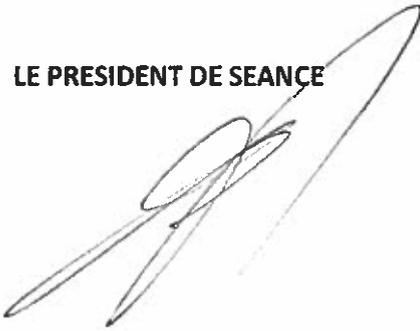
Paraphe

**FORUM DE DISCUSSION**

(Suivant les dispositions de l'article 8 du Décret du 27 Mars 2004, l'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisoire toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point).

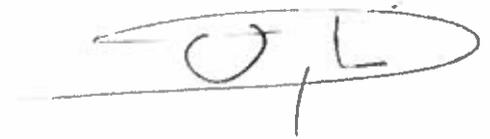
Ceci étant précisé, la Séance est levée.

LE PRESIDENT DE SEANCE



LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE



*L'original du Procès Verbal, ratifié par les Président de Séance, Scrutateur et Secrétaire demeurera conservé au registre des délibérations.*

**Extrait de l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi Elan du 23 novembre 2018**

**Alinéa 2.** « Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai D'UN MOIS à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

**Extrait de l'article 32-1 du code de procédure civile :**

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10.000 €, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés »

## AQUARELIA à VOIRON

### Liste de présence – Assemblée Générale du mardi 1 juin 2021

Attention : les personnes arrivées en cours d'assemblée générale et n'ayant donc pas pris part aux premiers votes, sont considérées comme absentes dans cette liste afin de garantir les voies de recours.

#### Présents :

Mesdames Messieurs ARAUZO ARRANZ Yolanda (112) (C) - CAURETTE Patrick (100) (C) - COLSON Frédéric (129) (C) - DELORME François-Xavier (129) (C) - DELVOYE Frédéric (85) (C) - FINAZ DE VILLAINÉ Jérôme (104) (C) - JOLIOT CURIE (879) (C) - KONIECZNY Maciej (100) (C) - LUCAS Sylvain (257) (C) - MICHALLET Roland (97) (C) - MONNET-PONCET Eve (114) (C) - POSSIN Marie-Christine (102) (C) - ROUSSET Bruno (108) (C) - VACHER Jean-Claude (79) (C) - VON BAUMBACH Laurence (100) (C) - ZOGHEIB Charles ou Séverine (99) (C)

#### Représentés :

Mesdames Messieurs Mme THERY représentant LLAHI Laurence (111)  
 Mr PONCET représentant MOUTON Philippe (100) - ROBIN Jean (102) - PRADAYROL Sophie (213) - BERTHET Pascal (98)

#### Absents :

Mesdames Messieurs COULOUVRAT OU GIRARD Florian ou Mario (97) - ANSIDEI Sébastien (108) - AQUARELIA GESTION (694) - AQUARELLE PROMOTION VOIRON (35) - BACHOUR Ziad (91) - BERTRAND Thomas (90) - BLATTES Bruno (99) - BOULCH Stéphane (118) - BOUVIER Daniel (98) - CAMMAS Gilles (115) - CANCE Olivier (129) - CAZZULO Lionel (102) - CHABAUD Frédéric (123) - CHAKER Marc (102) - CHAVANNE Christophe (28) - CHEVALIER Paul (129) - CLAIRON O. / DU VALENTIN K. (96) - CLOSSON Thierry (206) - COLLET Patrick (79) - COMBES Michel (102) - DELAGRANDE Rudy (253) - DRUZ Jean-Christophe (117) - DUFFEZ Frédéric (107) - FARINA Eric (99) - FERRAND Franck (97) - FOURNIER Françoise (130) - GARREL Y. / MARCHAND S. (90) - GRANGIER Jean-Pierre (105) - GUINARD Didier (106) - HENQUELL Bertrand (123) - HENRIET Emmanuelle (109) - HOLL Nicolas (94) - JACCARD Jean-François (101) - KARMOUS Adel et Stéphanie (28) - LAFOREST Eric (103) - LAGAST & EOUZAN Dimitri (97) - LAMIRE Brice (98) - LAURENT-PIQUET Francis (99) - LE BOUEDEC Stéphane (103) - LENOIR Guillaume (99) - LIGUORI Marc (94) - MARMONIER VETTER Myriam (98) - MAYER Julien (202) - PARUIT Henry (99) - PAULIN Françoise (97) - PETIT Emmanuel (97) - PLUMET Régis (102) - RIPEPI Mirella (102) - ROBIN Benoit (100) - ROSCIO Daniel (132) - ROUXEVILLE Jean-Luc (137) - SAVEL D. / SILVIN D. (131) - SCI 2001 M. Michel MEUNIER CARUS (125) - TISSOT Sylvie (106) - TOUTA Adamou (102) - VAZE Emmanuel (97) - VIRIEUX Dominique (64) - WARIN Hervé (98)

TOTAL	NOMBRE	TANTIEMES
<b>Présents</b>	16	2594
<b>Représentés</b>	5	624
<b>Présents + Représentés</b>	21	3218
<b>Absents</b>	58	6782
<b>Total</b>	79	10000