

COPROPRIETE « Résidence le Village Vert »
Zac La Millione
349 Boulevard de Lery
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
cerdu mardi 20 juin 2023

Les copropriétaires de la Résidence Résidence le Village Vert se sont réunis en Assemblée générale le mardi 20 juin 2023 à 15h00 à Résidence le Village vert - Salle petit déjeuner 349 Boulevard de Lery ZAC Millione 83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES par assemblée générale suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

SARL ACTIMO (79), SNC AIO RESIDENCES (12), M. et Mme BLOCHET FARESE Jérôme et Linda (61), M. BRILLANT JEAN-FRANCOIS (74), M. ou Mme BUREL CHRISTOPHE (155), Sté CAPIMO 121 (133), M. ou Mme CHAMBON HERVE (340), Mme CHAUPIN FLORENCE (77), SARL CMDH (137), M. et Mme DELPY CAILLIEREZ Vincent et Sophie (233), Ind. DELVAL-CHAINHO MICHEL (79), M. ou Mme DUSAUSSOIS Bruno (60), Mme FABVIER Jacqueline (60), Indivision FOUGHALI Saïd (78), M. ou Mme GALLOY MURIEL (216), M. et Mme GAZEAU QUENET Régis (157), M. GRAF Laurent (60), M. ou Mme GUICHARD ALAIN (316), M. ou Mme HAUG THIERRY (214), M. ou Mme JACQUARD Pascal (134), SCI JM MEDITERRANEE (317), M. ou Mme LACASSAGNE LUC (253), SCI LE PRAZ EMBERTON (388), Indivision MARTEL TOUVET Patrick (156), M. MINEO SANDRO (112), Sté OCEANIS PROMOTION S038 (4), M. et Mme ODIAU Liliane et Jean-Paul (78), Sté ODS (486), Sté ODS 2 (768), M. ou Mme PONCELET CHRISTOPHE (404), M. PUIPIER Vincent (256), M. ou Mme RETRAINT Florent (122), Melle ROSMY AURELIA (69), SARL RPMG (78), M. SIRE Julien (4), M. ou Mme SOUBIRON JEAN-LUC (348), Mme SPATAFORA Sylvana (98), Mme STARK KARIN (119), M. ou Mme TEDDE JEAN-GABRIEL (131)

Sont présents ou représentés

Sté AMDG LOCATION MEUBLEE (368) Représenté(e) par M. et Mme PISANI Sauveur, APPART CITY S038 (452), M. ou Mme BERGY GERARD (203) Représenté(e) par M. et Mme PISANI Sauveur, M. BONNEFOY Christian (61), M. ou Mme CALLEJA PIERRE (78), M. DARNAUT Pierre Marie (174) Représenté(e) par M. ou Mme CALLEJA PIERRE, M. ou Mme DELOFFRE PHILIPPE (346), M. ou Mme DUMONT THIERRY (78) Représenté(e) par M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS, M. ou Mme FRANCHET PHILIPPE (294) Représenté(e) par M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS, M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (122) Représenté(e) par M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS, M. ou Mme MARTIN BRUNO (60) Représenté(e) par M. ou Mme CALLEJA PIERRE, M. ou Mme OLIVIER Claude (97), Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (380), M. et Mme PISANI Sauveur (78), SCI SINGAPORE SLING (97), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (78) Représenté(e) par M. et Mme PISANI Sauveur

Dont votants par correspondance

APPART CITY S038 (452), M. BONNEFOY Christian (61), M. ou Mme DELOFFRE PHILIPPE (346), M. ou Mme OLIVIER Claude (97), Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168), SCI SINGAPORE SLING (97)

Sont présents et représentés : 3134 voix sur 10000,
soit 17 copropriétaires sur 56.

Sont absents : 6866 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires

représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election de la présidence de séance - Art. 24
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24
- 6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
- 8 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Art. 25
- 9 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
- 10 - Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) /Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 11 - Résolution informative : point sur le dossier plage piscine - Pas de vote
- 12 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs et débiteurs ayant vendu leurs lots - Art. 24
- 13 - A la demande de la Société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS (cf. devis en PJ) - Art. 25
- 14 - A la demande de la Société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
- 15 - Décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté KARUKERA (cf. devis en PJ) - Art. 25
- 16 - Décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté KARUKERA (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
- 17 - Résolution informative : points sur les travaux de gros œuvre préconisés par la Société d'exploitation visant à mettre fin aux coulures sur les façades - Pas de vote
- 18 - Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES- Art. 25
- 19 - Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Art. 25-1 ***si vote en 2ème lecture
- 20 - Questions diverses - Pas de vote

Résolution n°1 : Election de la présidence de séance - Art. 24

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de M. CALLEJA ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2966 / 2966 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1053 tantièmes votant par correspondance, 1913 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	168 (Total tantièmes: 10000) (168 tantièmes votant par correspondance) Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :

La candidature de Mme PILLEBOUE en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2966 / 2966 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1053 tantièmes votant par correspondance, 1913 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	168 (Total tantièmes: 10000) (168 tantièmes votant par correspondance) Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2966 / 2966 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1053 tantièmes votant par correspondance, 1913 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	168 (Total tantièmes: 10000) (168 tantièmes votant par correspondance) Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **152 234,09 €** dont 34 968,60 € au titre des opérations courantes et de 117 265,49 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2022 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	3134 / 3134 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1221 tantièmes votant par correspondance, 1913 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 37 188,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	3134 / 3134 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1221 tantièmes votant par correspondance, 1913 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Arrivée de : M. ou Mme GALLOY MURIEL (216) Représenté(e) par M. et Mme PISANI Sauveur, M. ou Mme HAUG THIERRY (214) Représenté(e) par M. ou Mme CALLEJA PIERRE

Résolution n°6 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 3564 / 10000 tantièmes (1221 tantièmes votant par correspondance, 2343 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme HAUG THIERRY (214), APPART CITY SO38 (452), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (78), Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168), Sté AMDG LOCATION MEUBLEE (368), SCI SINGAPORE SLING (97), M. ou Mme OLIVIER Claude (97), M. ou Mme DELOFFRE PHILIPPE (346), M. DARNAUT Pierre Marie (174), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (380), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (122), M. ou Mme MARTIN BRUNO (60), M. BONNEFOY Christian (61), M. ou Mme DUMONT THIERRY (78), M. ou Mme FRANCHET PHILIPPE (294), M. ou Mme GALLOY MURIEL (216), M. ou Mme BERGY GERARD (203), M. et Mme PISANI Sauveur (78), M. ou Mme CALLEJA PIERRE (78)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 ***** Si vote en 2ème lecture**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 3564 / 3564 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1221 tantièmes
3564 / 3564 tantièmes exprimés (Total votant par correspondance, 2343 tantièmes votant en présentiel ou par
tantièmes: 10000) (1221 tantièmes votant par procuration)
par correspondance, 2343 tantièmes votant
en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE : NEANT NEANT

ABSTENTION : NEANT NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Art. 25

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (Loi Macron).

VOTENT POUR 3121 / 10000 tantièmes (778 tantièmes votant par correspondance, 2343
tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme HAUG THIERRY (214), APPART CITY S038 (452), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (78), Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168), Sté AMDG LOCATION MEUBLEE (368), M. ou Mme OLIVIER Claude (97), M. DARNAUT Pierre Marie (174), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (380), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (122), M. ou Mme MARTIN BRUNO (60), M. BONNEFOY Christian (61), M. ou Mme DUMONT THIERRY (78), M. ou Mme FRANCHET PHILIPPE (294), M. ou Mme GALLOY MURIEL (216), M. ou Mme BERGY GERARD (203), M. et Mme PISANI Sauveur (78), M. ou Mme CALLEJA PIERRE (78)

VOTENT CONTRE 443 / 10000 tantièmes (443 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°9 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 (Loi Macron).

Cette résolution rejetée en première lecture ne donne pas lieu à un vote.

Résolution n°10 : Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote

1 - *Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):*

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur:

- le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ;
- le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic.

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - *Fonds de Travaux :*

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du 1 de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que «les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot».

Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°11 : Résolution informative : point sur le dossier plage piscine - Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée sur le dossier "Plage Piscine".

Le 25 mai 2022, les travaux de réfection de plage piscine réalisés par la Sté JDM EXPERT sont réceptionnés.

Peu après, des fissures sont apparues et nous en avons alerté la Sté JDM EXPERT. Ils ont proposé une reprise gratuite des fissures à l'aide d'un kit de réparation.

Nous avons donné notre accord à la condition que la reprise soit invisible et pérenne, ce que la société JDM EXPERT a accepté.

Suite à leur reprise, il apparaît que les fissures rebouchées ressortent en surbrillance, sont granuleuses et ne donnent en conséquence pas satisfaction.

Le 17 octobre 2022 et au titre de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA), le syndic déclare le sinistre à l'assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) de la Sté JDM EXPERT.

La Garantie de Parfait Achèvement couvre les désordres esthétiques, ce que ne garantit pas la garantie décennale : Il y a donc lieu de l'activer pour des désordres de fissures et leur reprise.

L'Assurance RCP de JDM EXPERT n'a pas donné suite à notre demande au motif que la garantie de parfait achèvement devait faire l'objet d'une négociation amiable avec leur assuré.

Ces négociations n'aboutissant pas, le syndic a saisi l'assurance protection juridique de la copropriété et celle-ci a organisé une expertise ayant conclu à une nécessité de reprise pérenne de l'ouvrage.

JDM EXPERT s'est engagé à réaliser cette reprise en avril 2023, mais n'a pas tenu son engagement au motif d'un agenda surchargé.

Le syndic poursuit ses démarches et, pour figer la forclusion de la garantie de parfait achèvement, lance une expertise judiciaire via action judiciaire en référé. Cette action sera financée par l'assurance de Protection Juridique à hauteur de 899,00€ TTC, seuil de prise en charge prévu au contrat.

le 22/05/2023 par courrier recommandé, JDM EXPERT s'est réengagé à faire les travaux de réparation, l'assurance RCP estime que cet engagement ne rend plus indispensable d'agir en justice et oblige l'entreprise à intervenir.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°12 : Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs et débiteurs ayant vendu leurs lots – Art. 24

Le syndic informe l'assemblée générale, qu'au jour de la reprise des comptes du syndicat, a été constaté un solde créditeur ou débiteur pour des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées.

- M. Franklin DURIETZ, ayant vendu le 09/05/2012 : 159,09 € (débiteur)
- M. Serge CONVERS : 129,83 € (crédeur)
- Total débit : 29,26€.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée par appel de fonds spécifique.

VOTANT POUR	3350 / 3350 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1221 tantièmes votant par correspondance, 2129 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : M. ou Mme HAUG THIERRY (214) Représenté(e) par M. ou Mme CALLEJA PIERRE

Résolution n°13 : A la demande de la Société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS (cf. devis en PJ) – Art. 25

L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande de Mme GILLETA, directrice de la résidence, d'installer un volet électrique 4 saisons sur la piscine de la résidence au motif suivant :

"En hiver, celle-ci permettrait :

- une protection du bassin en lui-même contre les feuilles et tout dépôt fortuit
- un maintien de l'eau et de la ligne d'eau
- une préservation des skimmers et donc des pompes
- une économie en produits d'entretien et de maintien de l'eau
- une sécurisation du bassin

En été, celle-ci permettrait de:

- sécuriser le bassin
- empêcher toute intrusion nocturne
- maintenir la température
- préserver la qualité de l'eau et réduire l'utilisation quotidienne de produits de traitement
- éviter tout indésirable (insectes, feuilles...)

De plus, cela permettrait à l'année de répondre au critère imposé par la Clé Verte.

*Il n'existe pas d'autre système adaptable sur notre bassin de 10m*15m : bâche à barres ou autre couverture n'étant pas envisageable sur une telle surface.*

J'ai conscience que la dépense est conséquente mais elle serait vraiment utile."

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 29 885,60 € HT est retenue ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 896,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge piscine est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

- Les travaux ayant un objectif d'économie d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 2622 / 10000 tantièmes (163 tantièmes votant par correspondance, 2459 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme HAUG THIERRY (234), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (80), Sté AMDG LOCATION MEUBLEE (407), M. ou Mme OLIVIER Claude (103), M. DARNAUT Pierre Marie (179), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (398), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (132), M. ou Mme MARTIN BRUNO (59), M. BONNEFOY Christian (60), M. ou Mme DUMONT THIERRY (80), M. ou Mme FRANCHET PHILIPPE (296), M. ou Mme GALLOY MURIEL (220), M. ou Mme BERGY GERARD (214), M. et Mme PISANI Sauveur (80), M. ou Mme CALLEJA PIERRE (80)

VOTENT CONTRE 469 / 10000 tantièmes (469 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 178 / 10000 tantièmes (178 tantièmes votant par correspondance)

Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (178)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°14 : A la demande de la Société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande de Mme GILLETA, directrice de la résidence, d'installer un volet électrique 4 saisons sur la piscine de la résidence au motif suivant :

"En hiver, celle-ci permettrait :

- une protection du bassin en lui-même contre les feuilles et tout dépôt fortuit
- un maintien de l'eau et de la ligne d'eau
- une préservation des skimmers et donc des pompes
- une économie en produits d'entretien et de maintien de l'eau
- une sécurisation du bassin

En été, celle-ci permettrait de:

- sécuriser le bassin
- empêcher toute intrusion nocturne
- maintenir la température
- préserver la qualité de l'eau et réduire l'utilisation quotidienne de produits de traitement
- éviter tout indésirable (insectes, feuilles...)

De plus, cela permettrait à l'année de répondre au critère imposé par la Clé Verte.

Il n'existe pas d'autre système adaptable sur notre bassin de 10m*15m : bâche à barres ou autre couverture n'étant pas envisageable sur une telle surface.

J'ai conscience que la dépense est conséquente mais elle serait vraiment utile."

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté HYDRALIANS avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 29 885,60 € HT est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 896,56€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge piscine est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- Les travaux ayant un objectif d'économie d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

La résolution, rejetée en première lecture, ne donne pas lieu à un nouveau vote.

Résolution n°15 : Décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté KARUKERA (cf. devis en PJ) - Art. 25

Le syndic, informe l'assemblée qu'en vue d'obtenir des devis concurrents à la proposition HYDRALIANS objet de la résolution précédente, il a consulté d'autres piscinistes. Seule la Sté KARUKERA a donné suite à cette demande en présentant un devis. La Société d'exploitation de la résidence a cependant alerté le syndic sur le fait que la Sté KARUKERA est déjà intervenu sur la résidence et n'a pas donné satisfaction. Elle ne recommande donc pas de retenir cette entreprise.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 087,50 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 087,50 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 422, 00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge piscine est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- Les travaux ayant un objectif d'économie d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2988 / 10000 tantièmes (529 tantièmes votant par correspondance, 2459 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
<i>M. ou Mme HAUG THIERRY (234), M. ou Mme TRIOLLE JEAN MARC (80), Sté AMDG LOCATION MEUBLEE (407), SCI SINGAPORE SLING (103), M. ou Mme DELOFFRE PHILIPPE (366), M. DARNAUT Pierre Marie (179), M. ou Mme PILLEBOUE FRANCOIS (398), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (132), M. ou Mme MARTIN BRUNO (59), M. BONNEFOY Christian (60), M. ou Mme DUMONT THIERRY (80), M. ou Mme FRANCHET PHILIPPE (296), M. ou Mme GALLOY MURIEL (220), M. ou Mme BERGY GERARD (214), M. et Mme PISANI Sauveur (80), M. ou Mme CALLEJA PIERRE (80)</i>	
VOTENT CONTRE	103 / 10000 tantièmes (103 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	178 / 10000 tantièmes (178 tantièmes votant par correspondance)
<i>Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (178)</i>	

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°16 : Décision à prendre de procéder aux travaux d'installation d'un rideau de surface pour la piscine de la résidence par la Sté KARUKERA (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

Le syndic, informe l'assemblée qu'en vue d'obtenir des devis concurrents à la proposition HYDRALIANS objet de la résolution précédente, il a consulté d'autres piscinistes. Seule la Sté KARUKERA a donné suite à cette demande en présentant un devis. La Société d'exploitation de la résidence a cependant alerté le syndic sur le fait que la Sté KARUKERA est déjà intervenu sur la résidence et n'a pas donné satisfaction. Elle ne recommande donc pas de retenir cette entreprise.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 14 087,50 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 087,50 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 422, 00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge piscine est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- Les travaux ayant un objectif d'économie d'énergie, l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

La résolution, rejetée en première lecture, ne donne pas lieu à un nouveau vote.

Résolution n°17 : Résolution informative : points sur les travaux de gros œuvre préconisés par la Société d'exploitation visant à mettre fin aux coulures sur les façades - Pas de vote

Le syndic présente à l'assemblée générale les devis de reprises de gros œuvre de la Sté ATTILA.

Ces devis ont été transmis au syndic par la société d'exploitation, qui s'alarme de coulures noires sur les façades.

Le Conseil Syndical, dans le cadre de la préparation de la présente Assemblée Générale, a demandé au syndic d'annexer à titre informatif les devis à la convocation d'Assemblée Générale, et que ce point soit discuté avec la société d'exploitation, sans pour autant que la réalisation de ces travaux soient soumise au vote.

Ainsi, l'Assemblée est informée de ces désordres et demande à ce que ces désordres soient étudiés et fasse l'objet d'une étude, dont les devis de reprise pourront faire l'objet d'une présentation ultérieure en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, demande à ce que la prochaine Assemblée Générale présente des devis de traitement du bâtiment d'accueil. La rénovation des autres bâtiments sera proposé lors d'assemblées générales ultérieures.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°18 : Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES- Art. 25

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic.

Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 360,50€ HT.

VOTENT POUR	1053 / 10000 tantièmes (1053 tantièmes votant par correspondance) APPART CITY S038 (452), SCI SINGAPORE SLING (97), M. ou Mme OLIVIER Claude (97), M. ou Mme DELOFFRE PHILIPPE (346), M. BONNEFOY Christian (61)
VOTENT CONTRE	2343 / 10000 tantièmes (2343 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	168 / 10000 tantièmes (168 tantièmes votant par correspondance) Sté OPPORTUNIMMO CAPITAL (168)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°19 : Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Art. 25-1 *si vote en 2ème lecture**

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic.

Le syndic informe l'assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 360,50€ HT.

La résolution, rejetée en première lecture, ne donne pas lieu à un nouveau vote.

Résolution n°20 : Questions diverses - Pas de vote

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : mars-avril 2024 (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Ont signé :

Président
M. CALLEJA

Scrutateur(s)
Mme PILLEBOUE

Secrétaire
Cabinet C. G. S.
V. DOS SANTOS



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."