

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

**LES GORGES DE LA TRUYERE**

**12140 ENTRAYGUES SUR TRUYERE**

Le **mercredi 09 mars 2022** à 16h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE

Copropriétaires présents et représentés:

Mr AUDOUARD Alain (92) - Mr AUMONT Patrice (127) - Mr BARETTA Onorio (142) - IND BOUTROIS / CHAMBIN Vincent / Francine (143) - Mr BRIAND Raymond (119) - IND CADOU / MICHELON Philippe / Anne (144) - Mr CARUBA Thibaud (257) - IND CEDOLIN / IPPOLITO Michel / Angélique (164) - Mr CHARPENTIER Christophe (142) - Mr CHEMINEAU Jean-Louis (120) - STE CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83) - Mr CRISON Jérôme (99) - Mr DELENTAIGNE Jean-Charles (109) - Mr DUC Christophe (168) - Mr FAYE Bruno (226) - Mr GUIFFARD Philippe (143) - Mr HAMEL Michel (127) - Mr HAMEL Stéphane (123) - M ou Mme HOULMANN Thomas (185) - Mr HOURLIER Dominique (227) - Mr JAUD Luc (142) - Mr LE CORRE Gilles (111) - Mr LEGROUX Marc (119) - Mr MENDY Robert (97) - Mr MORTIER Frédéric (108) - Mr ORSONI Régis (175) - Mr OTT François (107) - Mr PEYRE Eric (226) - Mr PIQUET Bruno (129) - Mr POISSON Joel (142) - Mr RIVIERE Frédéric (113) - M ou Mme SANDRA Olivier (214) - Mr SAUVAGE Francis (175) représentant Mr MALBAULT Denis (142), Mme PIERRU Christine (142), Mme FILLON Catherine (107), - Mr TREFEU Alain (145) - Mr WIND Daniel (185) -

**sont présents ou représentés : 38 / 63 copropriétaires, totalisant 5519 / 9039 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr BOTTIN Denis (132), Mr BOUCHARD Laurent (179), Mr BOURGEOIS Denis (132), Mr CONSTANTIN Dominique (128), Mme DAVIAU Laurence (121), IND DUPAS / HENRY Olivier / Stéphane (226), Mr GERAUD Pascal (137), Mr GRANJON Franck (143), Mr HALLERMEYER Charles (214), Mr HUCHET Patrick (141), IND LAFONTAINE / DOMBRET Didier / Sandra (254), Mr LENTZ Charles (142), SYND LES GORGES DE LA TRUYERE (0), Mr LEVAVASSEUR Yves (103), Mr MAHIEUX Franck (142), Mr MANS Andrew (183), Mme MARGUET Sylvie (189), Mr MARQUET Philippe (123), IND MONTOYA / RICHARD Frédéric / Florence (114), Mr MONTRIEUL J.Luc (127), Mr MORTIER Thierry (107), Mr PAPIN Stéphane (142), Mr PLICHON Philippe (100), Mr POTDEVIN Alain (151), Mr ROMEYER Mickael (90),

**sont absents ou non représentés : 25 / 63 copropriétaires, totalisant 3520 / 9039 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Clé: CHARGES GENERALES

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 : M SAUVAGE

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5519 / 5519** tantièmes.

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

**Question n° 02****NOMINATION DES SCRUTEURS**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs : M CEDOLIN

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5519 / 5519** tantièmes.

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

**Question n° 03****NOMINATION DU SECRETAIRE**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : SGIT GESTION

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5519 / 5519** tantièmes.

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

**Question n° 04****LECTURE DU RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL**

Rapport moral du Conseil syndical pour AG du 09/03/22

Bonjour à toutes et à tous ,

Depuis que le nouveau Conseil Syndical a été nommé en Novembre 2020 , avec le nouveau Gestionnaire de Tourisme GOELIA , et le nouveau Syndic SGIT GESTION , vous trouverez ci-dessous les différentes étapes que nous avons suivies en 2021 :

1 /Organisé l'états des lieux des parties privatives (14 et 15 décembre 2020) et parties communes (05 janvier 2021) pour apprécier la tenue de la résidence et hiérarchiser les travaux de remise aux normes et gros travaux pour pérenniser l' activité de notre résidence de tourisme .

2 / Mise en place de réunions visio quasiment mensuelles avec le syndic , le conseil syndical et la responsable GOELIA de la résidence pour suivre les bonnes exécutions des travaux et relances .

3 / Avec le Syndic , lancé les appels d' offres aux entreprises , peu nombreuses pour intervenir rapidement sur Entraygues , et validation des entreprises.

4 / Présenté lors de l' AG du 08 Avril , le planning des travaux et validé leurs coûts .

5 / Négocié avec GOELIA le versement garanti de 60 % des loyers , la différence servant à financer les charges NR et l' étalement du remboursement des travaux , pour les copropriétaires ayant signé le mandat de délégation de paiement des charges .

6 / Rachat des PPUC le 14/06/2021 , avec les modifications de tantièmes dans le règlement de copropriété .

Le Syndic a fait une opposition par huissier pour récupérer les charges dues , au cas ou il y aurait une somme à récupérer ultérieurement !!!

7 / Renouvellement du classement 3 étoiles de la résidence en décembre 2021.

8 / Les travaux réalisés :

Sécurité

- Mise en conformité incendie , installation de nouveaux extincteurs et plans d'intervention et d'évacuation ,
- Remplacement des BAES ( bloc autonome d' éclairage de sécurité ) ,
- Remise aux normes du portail et portillon de l' entrée parking,
- Nouveau digicod pour accès piscine intérieure ,
- Modification des arrêts coup de poing pour les piscines ,
- Elagage de gros arbres dangereux pour les usagers de la route en contrebas ,
- Achat du portail et clôtures pour empêcher l' accès dangereux face au bâtiment D ( à poser en mars après les travaux des balcons) .

Gros travaux

- Bâtiment ABC , rénovation de 6 lucarnes
- Bâtiment D , rénovation de la toiture terrasse
- Changement de la pompe à chaleur de la piscine extérieure .

9 / Les travaux en cours :

- Remise en état des balcons de la dernière descente bâtiment D ( mars 2022 )
- Réparation plomberie et plaquiste bâtiment C
- Travaux de peinture suite aux dégâts des eaux , les causes ayant été solutionnées ( mars 2022 ) .

10 / Pour 2022 :

Nous poursuivrons les travaux en cours ,et lancerons les appels d' offres pour les travaux à venir ( plutôt 2023 sauf urgence ) , liner , nettoyage de façades , parking .

Suite à notre demande et l'effort financier de tous les copropriétaires ,le report a été validé par GOELIA / signature du bail .

Ces travaux auraient du être faits pour Mars 2022 .

Nous attendons également des devis:

- pour colmater la fuite de la piscine intérieure ,
- pour la réparation du système de déshumidification de la piscine intérieure , normalement changer les 2 disjoncteurs ,
- pour réparer ou changer les briquettes des piliers de tous les bâtiments , ou autres procédés , car risque de dangers corporels si elles se détachent , suite expertise ce lundi de la société Servant , intervenant pour les balcons .

11 / Attente de la confirmation de GOELIA pour le versement des loyers par virements plutôt que par chèques ( demande de copropriétaires ) , plausible à partir de juin 2022 .

12 / Pour les déclarations fiscales , vous aider pour la collecte des justificatifs , suite au changement de bail de location nue en location meublée non professionnelle LMNP , si vous avez encore des interrogations , Michel Cedolin et Francky Sauvage sont à votre disposition .

Nous avons obtenu de GEFI la remise de 80€ pour les frais de création de dossier qui ont été offerts.

13 / Nous attendons un nouveau responsable pour la résidence , pour l'ouverture de la saison début Avril 2022 .

Nous espérons que tout ce suivi permettra à GOELIA de maximiser l' occupation de la résidence et profiter en fin d' année 2022 d 'une nouvelle part variable pour les loyers .

Dès l' ouverture en Avril , le WIFI sera opérationnel pour tous les bâtiments .

Une nouvelle superbe salle de sports et de spectacles à 5 minutes de la résidence , ajoute de l' attrait pour Entraygues .

Mme Nathalie Chamiot-Clerc , supervise notre résidence et assure avec Mr Agostinho ( qui s' occupe toujours de la résidence , même en période hivernale de fermeture de la résidence ) du bon entretien et suivi des travaux en cours des Gorges de la Truyère .

Bien cordialement  
L' équipe du conseil syndical .

Arrivent en cours de résolution : - PAPIN Stéphane (142) (16:11:00) -

#### Question n° 05

##### LIEU DE LA TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Clé: CHARGES GENERALES

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

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra en VISIOCONFERENCE

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5352 / 9039** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **83 / 9039** tantièmes.  
Ont voté contre : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **226 / 9039** tantièmes.  
Se sont abstenus : PEYRE Eric (226),

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

#### Question n° 06

##### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1/01/2021 AU 31/12/2021

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes de l'exercice 2021 clos au 31/12/2021 à savoir :

- 95 440,94 Euros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété (Annexe 3 de la convocation)
- 101 890,39 Euros, pour l'ensemble les travaux et l'acquisition des Parties Privatives à Usage Collectif. (Annexe 4 de la convocation)

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5352 / 5352** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **309 / 5661** tantièmes.  
Se sont abstenus : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83), PEYRE Eric (226),

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

**Question n° 07****QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ECOULE DU 1/01/2021 AU 31/12/2021**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier, plein et sans réserve, au syndicat SGIT Gestion pour l'exercice écoulé du 1/01/2021 au 31/12/2021

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5281 / 5364** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **83 / 5364** tantièmes.  
 Ont voté contre : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **297 / 5661** tantièmes.  
 Se sont abstenus : DUC Christophe (168), PIQUET Bruno (129),

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

**Question n° 08****NOMINATION DE LA SGIT GESTION EN QUALITE DE SYNDIC**

Clé: CHARGES GENERALES

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

Le mandat du syndicat SGIT Gestion arrivera à échéance 31/12/2022 ; le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexe 6 et 6bis de la convocation).

- Détermination de la durée du mandat
- Mission à donner pour la signature du contrat

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT Gestion en qualité de syndicat pour une période de 1 an du 1/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 8 150 €.

M.SAUVAGE est missionné pour la signature du contrat.

Rappel modalités de gestion de la trésorerie de la copropriété : un compte bancaire spécial et individuel du syndicat des copropriétaires de la résidence LES GORGES DE LA TRUYERE est ouvert auprès de la Banque Palatine

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5661 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 09****ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice 2023 pour un montant de 111 153 €uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété (Annexe 3 de la convocation)

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5314 / 5397** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **83 / 5397** tantièmes.  
 Ont voté contre : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **264 / 5661** tantièmes.  
 Se sont abstenus : BRIAND Raymond (119), TREFEU Alain (145),

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

#### Question n° 10

#### **MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR LA NEGOCIATION DU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUE DE L'IMMEUBLE ET AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA VALIDATION DU CHANGEMENT DE COURTIER ET/OU DE COMPAGNIE**

Clé: CHARGES GENERALES

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 multirisque 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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5569 / 9039** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **92 / 9039** tantièmes.

Se sont abstenus : AUDOUARD Alain (92),

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

#### Question n° 11

#### **QUESTIONS DIVERSES**

\* Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires

M. Éric Peyre demande à ce que soit inscrit à l'ordre du jour des prochaines AG la mise à jour du budget prévisionnel de l'année en cours et le vote du montant du fonds de travaux.

Le syndic explique que l'écart entre le budget et le réalisé reste faible et qu'il n'était pas nécessaire de revoter le budget 2022.

Il précise que la modification d'un budget en cours d'exercice génère des frais liés aux régularisations à envoyer.

\*\*\*\*\*

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 délai 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.

\*\*\*\*\*

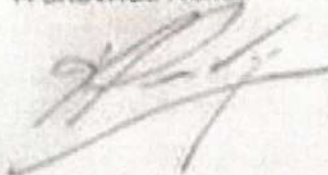
**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17H15.**

**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. SAUVAGE Francis



**Les scrutateurs**

M. CEDOLIN Michel



**Le secrétaire**

LE SYNDIC

