



**A TOUS LES COPROPRIETAIRES**

Aix en Provence, le 8 mars 2023

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Vous trouverez en annexe le PV de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24 février dernier ainsi que le décompte de charges suite à l'approbation des comptes, le rapport du Conseil Syndical et le budget modifié pour 2023.

Nous vous rappelons que vos documents et autres informations concernant la copropriété sont accessibles sur notre site [sgitgestion.com](http://sgitgestion.com) au moyen de votre identifiant et votre mot de passe.

Pour tous renseignements complémentaires, vos différents interlocuteurs sont les suivants :

➤ **Pour les points concernant les parties communes de la Copropriété :**

▪ **SGIT GESTION :**

- **NAHMAN DE BENVENISTE Antoine**

Gestionnaire de Copropriété

[benveniste.a@sgitgestion.com](mailto:benveniste.a@sgitgestion.com)

- **VICENDONE Sophie**

Comptabilité

[vicendone.s@sgitgestion.com](mailto:vicendone.s@sgitgestion.com)

- **MARTINOT Virginie**

Secrétariat

[martinot.v@sgitgestion.com](mailto:martinot.v@sgitgestion.com)

➤ **Pour les points concernant le Conseil Syndical :**

- **M SAUVAGE**

[sauvagefrancky@gmail.com](mailto:sauvagefrancky@gmail.com)

- **M PAPIN**

[stephane.papin@gmail.com](mailto:stephane.papin@gmail.com)

- **M CEDOLIN**

[michel.cedolin@gmail.com](mailto:michel.cedolin@gmail.com)

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, nos salutations distinguées.

Antoine NAHMAN DE BENVENISTE  
Directeur

SGIT GESTION  
SAS au capital de: 304 898,03 €  
SIRET 331 612 451 00175  
655 Rue René Descartes CS 80412  
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

S.G.I.T. Gestion  
655 rue René Descartes  
CS 80412  
13591 AIX EN  
PROVENCE  
Cedex 3

Tél : 04.42.60.69.70

Société S.A.S. au capital de :  
304 898, 03 Euros  
R.C.S : B 331 813 451

Carte gestion immobilière  
CCI DE MARSEILLE  
PROVENCE  
n° :  
CPI13102015000002929

Garanties CEGC :  
14 000 000 Euros

Carte transaction  
immobilière  
CCI DE MARSEILLE  
PROVENCE  
n° :  
CPI13102015000002929

Garanties CEGC :  
580 000 Euros

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

### LES GORGES DE LA TRUYERE

#### 12140 ENTRAYGUES SUR TRUYERE

Le **vendredi 24 février 2023** à 14h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE

Copropriétaires présents et représentés:

Mr AUDOUARD Alain (92) - Mr BARETTA Onorio (142) - Mr BOUCHARD Laurent (179) - IND BOUTROIS / CHAMBIN Vincent / Francine (143) - Mr BRIAND Raymond (119) - Mr CARUBA Thibaud (257) - IND CEDOLIN / IPPOLITO Michel / Angélique (164) - Mr CHEMINEAU Jean-Louis (120) - Mr CLAVAUD Michel (142) - STE CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83) - Mme DAVIAU Laurence (121) - Mr DELENTAIGNE Jean-Charles (109) - Mr DUC Christophe (168) - Mr FAYE Bruno (226) - Mme FILLON Catherine (107) - Mr GERAUD Pascal (137) - Mr GUIFFARD Philippe (143) - Mr HALLERMEYER Charles (214) - Mr HAMEL Michel (127) - Mr HAMEL Stéphane (123) - M ou Mme HOULMANN Thomas (185) - Mr HOURLIER Dominique (227) - Mr JAUD Luc (142) - Mr LEGROUX Marc (119) - Mr LENTZ Charles (142) - Mr MALBAULT Denis (142) - Mr MORTIER Thierry (107) - Mr ORSONI Régis (175) - Mr OTT François (107) - Mr PAPIN Stéphane (142) - Mr PEYRE Eric (226) - Mr PIQUET Bruno (129) - Mr RIVIERE Frédéric (113) - M ou Mme SANDRA Olivier (214) - Mr SAUVAGE Francis (175) représentant Mr CONSTANTIN Dominique (128), Mr LE CORRE Gilles (111), Mme PIERRU Christine (142) - Mr TREFEU Alain (145) - Mr WIND Daniel (185) -

**sont présents ou représentés : 40 / 63 copropriétaires, totalisant 5972 / 9039 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr AUMONT Patrice (127), Mr BOTTIN Denis (132), Mr BOURGEOIS Denis (132), IND CADOU / MICHELON Philippe / Anne (144), Mr CRISON Jérôme (99), IND DUPAS / HENRY Olivier / Stéphane (226), Mr DUVIVIER Karl (142), Mr GRANJON Franck (143), Mr HUCHET Patrick (141), IND LAFONTAINE / DOMBRET Didier / Sandra (254), 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), Mr MENDY Robert (97), IND MONTOYA / RICHARD Frédéric / Florence (114), Mr MONTRIEUL J.Luc (127), Mr MORTIER Frédéric (108), Mr PLICHON Philippe (100), Mr POTDEVIN Alain (151), Mr ROMEYER Mickael (90),

**sont absents ou non représentés : 23 / 63 copropriétaires, totalisant 3067 / 9039 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question n° 01

#### CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

*Clé: CHARGES GENERALES*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : M SAUVAGE

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5972 / 5972** tantièmes.

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

**Question n° 02****CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DES SCRUTATEURS***Clé: CHARGES GENERALES**Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5972 / 5972** tantièmes.

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

**Question n° 03****CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION***Clé: CHARGES GENERALES**Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT GESTION représenté par M NAHMAN DE BENVENISTE

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5972 / 5972** tantièmes.

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

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

Il est précisé que le rapport est joint au procès-verbal

**Question n° 05****LIEU DE 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 sur visioconférence.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5411 / 9039** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **145 / 9039** tantièmes.

Ont voté contre : TREFEU Alain (145),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **416 / 9039** tantièmes.

Se sont abstenus : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83), MORTIER Thierry (107), PEYRE Eric (226),

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

**Question n° 06****APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 1/01/2022 AU 31/12/2022**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice 2022 pour un montant total (hors travaux votés) de 117 477,92€ selon la répartition suivante :

-26 341,55 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)  
 -91 136,37 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)

et

-14 378,20 € pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales pour la remise en état du système d'eaux pluviales.

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT GESTION, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5578 / 5578** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **394 / 5972** tantièmes.

Se sont abstenus : DUC Christophe (168), PEYRE Eric (226),

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

**Question n° 07****DESIGNATION DU SYNDIC SGIT GESTION**

Clé: CHARGES GENERALES

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

Le contrat en cours prend fin le 31/12/2023, il est nécessaire de le renouveler. Le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexe 6 et 6 bis de la convocation).

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 syndic pour une période de 3 ans du 1/01/2024 au 31/12/2026 pour un montant de 8 313 € TTC (pour la 1ere année).

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

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** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5972 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 08****ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale du 3/03/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 1/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 111 153 € TTC pour l'ensemble des charges de copropriété.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de 157 953 € TTC. Cette augmentation est liée à la hausse du prix de l'énergie.

Le budget électricité qui avait été voté à hauteur de 30 000 € est porté à un montant de 76 800 €.

En séance, il est décidé de majorer le budget de 2 150 € afin de couvrir la provision pour l'impôt foncier ce qui porte le budget à un montant de 160 103 €.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à cette régularisation lors des prochains appels de fonds.

Arrivent en cours de résolution : ROMEYER Mickael (90) (14:57:00) -

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5691 / 5834** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **143 / 5834** tantièmes.

Ont voté contre : BOUTROIS / CHAMBIN Vincent / Francine (143),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **228 / 6062** tantièmes.

Se sont abstenus : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83), TREFEU Alain (145),

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

**Question n° 09****RATIFICATION DES TRAVAUX ENGAGES PAR LE CONSEIL SYNDICAL CONCERNANT LES TRAVAUX COMPLEMENTAIRES A REALISER SUR LA PISCINE**

Clé: CHARGES GENERALES

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

Mot du Président du Conseil Syndical M SAUVAGE :

Suite à l'AGS du 03/11/22 qui a validé le remplacement du revêtement de la piscine intérieure par la société AQUA SERVICES DISTRIBUTEUR PEBBLE TEC, nous avons également ratifié la commande de recherche de fuites à réaliser sur la piscine préalablement au remplacement du revêtement et éventuellement un surcoût si des travaux étaient à réaliser .

Cette recherche de fuites a été faite, et malheureusement de gros travaux devront être réalisés avant d'injecter le nouveau revêtement.

Compte tenu du niveau d'urgence pour ces travaux , pour que la piscine soit opérationnelle pour la réouverture de la résidence début Avril 2023 ,très exceptionnellement, dans notre intérêt à tous, le conseil syndical et le syndic ont du valider un devis dans l'urgence, afin d'éviter le coût supplémentaire occasionné par une Assemblée Générale Supplémentaire.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des explications données par le Conseil Syndical et le syndic, ratifie les travaux complémentaires à réaliser sur la piscine commandés pour un montant total de 19 250 € TTC (Annexe 7 de la convocation) par la société AQUATICPLAY.

L'Assemblée Générale autorise le syndic :

\* à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de 1 700 € pour ces travaux.

\* à réaliser un appel de fonds à hauteur de 17 550 € le 15/03/2023 répartis selon les tantièmes généraux

Le syndic précise qu'à titre exceptionnel il offre ses honoraires sur la partie complémentaire des travaux piscine.

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5979 / 9039** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **83 / 9039** tantièmes.

Ont voté contre : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83),

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

### Question n° 10

#### APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE 2024

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 2024 pour un montant de :

169 269 € pour l'ensemble des charges de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5979 / 5979** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **83 / 6062** tantièmes.

Se sont abstenus : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83),

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

### Question n° 11

#### MODIFICATION DU TAUX DE COTISATION DU FONDS DE TRAVAUX ALUR

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 après avoir pris acte du taux actuel du fonds ALUR (5%) et en avoir délibéré décide de modifier ledit taux et de le porter à 8% du budget prévisionnel voté.

Pour rappel, ces sommes seront appelées selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5715 / 9039** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **347 / 9039** tantièmes.

Ont voté contre : DAVIAU Laurence (121), PEYRE Eric (226),

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

**Question n° 12**

Les résolutions ci-après concernent la constitution du Conseil Syndical. En cas de présentation de candidatures en séance, celles-ci pourront être prises en compte

Les membres élus du Conseil Syndical se réuniront dans les 15 jours suivants la présente AG et feront part du nom du Président au syndic.

**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE M SAUVAGE**

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 désigne M SAUVAGE, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 13****NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE M CEDOLIN**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 25 - Hors 25.1.

L'Assemblée Générale désigne M CEDOLIN, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 14****NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE M PAPIN**

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 désigne M PAPIN , en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 15****FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

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 fixe à 3 000 € HT, le montant à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour des marchés et contrats (hors budget).

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 16****FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS POUR LEQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE**

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 fixe à 3 000 HT, le montant à partir duquel la mise en concurrence pour des marchés et contrats est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

**Question n° 17****FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER ENTRE DEUX ASSEMBLEES GENERALES**

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 fixe à 20 000 € HT, le montant que le Conseil Syndical peut être amené à engager sans avoir à convoquer d'Assemblée Générale. Ce montant s'entend annuel et dans la limite de la trésorerie disponible.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5753 / 9039** tantièmes.Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **309 / 9039** tantièmes.

Ont voté contre : CREDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE (83), PEYRE Eric (226),

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

**Question n° 18****DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DEMOUSSAGE DES FACADES LES PLUS SALIES PAR LA SOCIETE MR DUCULTY**

Clé: CHARGES GENERALES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide de procéder au demoussage des façades les plus salies ;



\*Prend acte du devis présenté :

-Devis n°1108 de la société MR DUCULTY, d'un montant de 9 600 € non soumis à la TVA (Annexe 8 de la convocation)

\*Retient ledit devis

\*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous, Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT\*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

\* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux devraient être de 480 €HT et sont ramenés à 240 € HT soit 288 €TTC.

Ces honoraires comprennent : la préparation, la mise en œuvre, le cahier des charges, la négociation, l'étude des devis, l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

\*Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 9 888 € TTC

\*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux

\*Décide de planifier les travaux : Printemps 2024

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

-Nombre d'appels de fonds : UN

-Dates des appels de fonds : 1/12/2023

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** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5600 / 5768** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **168 / 5768** tantièmes.

Ont voté contre : DUC Christophe (168),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **294 / 6062** tantièmes.

Se sont abstenus : DELENTAIGNE Jean-Charles (109), HOULMANN Thomas (185),

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

## Question n° 19

### INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

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 (Annexe 9 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse martinot.v@sgitgestion.com

### Question n° 20

#### **AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

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 de donner une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble en cas de besoin. (Article 25K de la loi)

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 9039** tantièmes.

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

### Question n° 21

#### **INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT**

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site [www.sgitgestion.com](http://www.sgitgestion.com) - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion)

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

### Question n° 22

#### **QUESTIONS DIVERSES**

-Information sur le renouvellement du contrat EDF et la signature d'une attestation par le syndic pour bénéficier du bouclier tarifaire

\*\*\*\*\*

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

requis 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 15h40.**

*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**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

*Francis SAUVAGE*  
Signé électroniquement  
le 01/03/2023 à 09h14 UTC

*Michel CEDOLIN*  
Signé électroniquement  
le 01/03/2023 à 09h41 UTC

*Antoine NAHMAN DE BEN*  
Signé électroniquement  
le 01/03/2023 à 08h33 UTC

*Stéphane PAPIN*  
Signé électroniquement  
le 03/03/2023 à 08h02 UTC

Bonjour à toutes et à tous,

Nous entrons dans la 3ème année du trio

- le SYNDIC, SGIT GESTION,
- GOELIA, notre Gestionnaire de Tourisme
- et votre Conseil Syndical

Nous remercions ce trio, pour son travail, sa réactivité, sa bonne entente et sa collaboration entre tous.

Un grand merci aux copropriétaires pour leur implication et la résilience dont il a fallu faire preuve, une nouvelle fois, afin d'engager les travaux nécessaires à l'entretien et la bonne exploitation de notre résidence.

**Les actions engagées en 2022 ont été :**

- Les balcons de la dernière colonne du bâtiment D, avec la remise en location des 4 appartements concernés,
- l'installation du défibrillateur, (DAE) , pour une mise en conformité de sécurité,
- La réfection des murs des vestiaires piscine, il restera la rénovation du sol dès que les travaux de la piscine intérieure seront terminés.

Depuis le rachat des PPUC, nous sommes redevables de la taxe foncière pour ces parties communes de 2105 €.

**Les gros travaux à venir,**

- en cours, la rénovation de la piscine intérieure et la remise en état, suite aux recherches de fuites, pour une remise en fonction dès avril 2023.

Pour fin d'année 2023, ou début 2024, nous devons procéder au nettoyage des façades et au ré-habillage des piliers.

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

**Autres activités du Conseil Syndical**

- être toujours disponible pour répondre à vos questions,
- valider les devis
- contrôler les comptes de l'exercice, et tout le suivi,
- faire le maximum pour notre Résidence, et les Copropriétaires,
- vous apporter les informations nécessaires pour les déclarations fiscales avec le Cabinet GEFI.

**A partir de janvier 2023, mise en place de la nouvelle convention de tiers payeur,**

- pour une plus grande simplicité dans la lecture des comptes, et le suivi,
- pour pouvoir relancer les retards de paiement pour que SGIT ait la trésorerie nécessaire pour régler les travaux engagés. (Pas simple de trouver des entreprises dans l'Aveyron")
- pour vous permettre de toucher vos loyers à 100 %.

**Nous poursuivons toutes les 5 à 6 semaines, "en visio",** notre réunion du Conseil Syndical avec SGIT et la personne responsable sur site de Goélia, pour suivre la bonne exécution des travaux et les relances.

- **Dès Avril, nous organiserons une réunion bimensuelle avec Mr Julien LOUVEL,** Directeur de Goélia, pour faire le point commercial et les actions engagées pour augmenter le taux de remplissage de notre Résidence et atteindre les objectifs déposés.

Nous comptons également sur tous les copropriétaires, pour faire connaître notre résidence dans cette jolie région, auprès de votre entourage, vos collègues, vos Comités d'Entreprises.

Nous vous remercions à nouveau pour votre collaboration et votre confiance, conscients des efforts demandés, nous **œuvrons tous pour la pérennité de notre Résidence de Tourisme.**

Bien Cordialement  
Francky SAUVAGE  
Stéphane PAPIN  
Michel CEDOLIN  
Le Conseil Syndical

**BUDGETS PREVISIONNELS**

Pour l'exercice du : 01/01/2024 Au : 31/12/2024

AIX EN PROVENCE, le 08/03/2023

<i>Budget immeuble</i>	<i>Budget Du 01/01/2023 Au 31/12/2023</i>		<i>budget du 01/01/2024 au 31/12/2024</i>
<b>0100 CHARGES COMMUNES GENERALES NR</b>			
61410200 Maintenance Equipemt Sécurité	1000.00		1000.00
61510100 Travaux divers NR	6000.00		6000.00
61610100 Assurance	4800.00		5650.00
62100100 Honoraires syndic	8150.00		8313.00
62110800 Frais postaux	1300.00		900.00
62310400 Contrat archivage	250.00		250.00
62410100 Frais Conseil Syndical	150.00		150.00
62710100 Frais bancaires	100.00		110.00
63310100 Service Extérieur-Impôts	2150.00		2190.00
<b>Total CHARGES COMMUNES GENERALES NR</b>	<b>23900.00</b>		<b>24563.00</b>
<b>0200 CHARGES COMMUNES RECUPERABLES</b>			
60120100 Eau	10000.00		8000.00
60220100 Electricité	76800.00		82000.00
60620200 Fleurissement	150.00		150.00
61120100 Nettoyage parties communes	2622.00		2758.00
61420400 Maintenance espaces verts	16386.00		17243.00
61420900 Maintenance portail	350.00		350.00
61421200 Maintenance Pompe relevage	500.00		500.00
61421900 Traitement anti-nuisibles	500.00		500.00
61422100 Maintenance Piscine	25095.00		26405.00
61422600 Maintenance déshumidificateur	500.00		500.00
61520100 Travaux Divers	2000.00		5000.00
61520600 Analyse Eau	600.00		600.00
<b>Total CHARGES COMMUNES RECUPERABLES</b>	<b>135503.00</b>		<b>144006.00</b>
<b>1800 CHARGES ESCALIER A</b>			
61518100 Travaux Divers	100.00		100.00
<b>Total CHARGES ESCALIER A</b>	<b>100.00</b>		<b>100.00</b>

**VOS CORRESPONDANTS:**

Comptable : Mme VICENDONE 04 42 25 89 51

Assistante : Mme MARTINOT Virginie 04 42 60 69 72

Gestionnaire : M. BENVENISTE

Notre site internet: [www.sgitgestion.com](http://www.sgitgestion.com)

655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304898.03 Euros - Siret 33181345100175 - RC: RCS AIX 331 813 451 - APE 6831Z - Carte Prof. CPI 1310201500002929 par CCI MARSEILLE PROVENCE - Garantie 14 000 000 Eur par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

LES GORGES DE LA TRUYERE  
Lieudit Laplagne  
ENTRAYGUES SUR TRUYERE**BUDGETS PREVISIONNELS**

Pour l'exercice du : 01/01/2024 Au : 31/12/2024

AIX EN PROVENCE, le 08/03/2023

<i>Budget immeuble</i>	<i>Budget Du 01/01/2023 Au 31/12/2023</i>		<i>budget du 01/01/2024 au 31/12/2024</i>
<b>2900 CHARGES ESCAILER B</b>			
61596100 Travaux divers	100.00		100.00
<b>Total CHARGES ESCAILER B</b>	<b>100.00</b>		<b>100.00</b>
<b>3000 CHARGES ESCALIER C</b>			
61597100 Travaux divers	100.00		100.00
<b>Total CHARGES ESCALIER C</b>	<b>100.00</b>		<b>100.00</b>
<b>Total</b>	<b>159703.00</b>		<b>168869.00</b>

<i>Budget BATIMENT ABC</i>	<i>Budget Du 01/01/2023 Au 31/12/2023</i>		<i>budget du 01/01/2024 au 31/12/2024</i>
<b>0701 CHARGES BATIMENT ABC BATIMENT ABC</b>			
61570101 Travaux divers	200.00		200.00
<b>Total CHARGES BATIMENT ABC BATIMENT ABC</b>	<b>200.00</b>		<b>200.00</b>
<b>Total BATIMENT ABC</b>	<b>200.00</b>		<b>200.00</b>

<i>Budget BATIMENT D</i>	<i>Budget Du 01/01/2023 Au 31/12/2023</i>		<i>budget du 01/01/2024 au 31/12/2024</i>
<b>0702 CHARGES BATIMENT D BATIMENT D</b>			
61570102 Travaux divers	200.00		200.00
<b>Total CHARGES BATIMENT D BATIMENT D</b>	<b>200.00</b>		<b>200.00</b>
<b>Total BATIMENT D</b>	<b>200.00</b>		<b>200.00</b>



**VOS CORRESPONDANTS:**

Comptable : Mme VICENDONE 04 42 25 89 51

Assistante : Mme MARTINOT Virginie 04 42 60 69 72

Gestionnaire : M. BENVENISTE

Notre site internet: [www.sgitgestion.com](http://www.sgitgestion.com)

655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304898.03 Euros - Siret 33181345100175 - RC: RCS AIX 331 813 451 - APE 6831Z - Carte Prof. CPI 1310201500002929 par CCI MARSEILLE PROVENCE - Garantie 14 000 000 Eur par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

LES GORGES DE LA TRUYERE  
 Lieudit Laplagne  
 ENTRAYGUES SUR TRUYERE

**BUDGETS PREVISIONNELS**

Pour l'exercice du : 01/01/2024 Au : 31/12/2024

AIX EN PROVENCE, le 08/03/2023

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>160103.00</b>		<b>169269.00</b>
----------------------	------------------	--	------------------