

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

### AQUALIA

#### 34540 BALARUC LES BAINS

Le **vendredi 25 novembre 2022** à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis RESIDENCE AQUALIA SALLE GEORGES BRASSENS 225 AVENUE DES HESPERIDES 34540 BALARUC LES BAINS

#### Copropriétaires présents et représentés:

**BENOIT-ROTH** Christine-Jerome (102) - **BRUNEL** Simon (87) - **CLERMONT** Bernard (134) représentant **CHAUCHOY-GAUDIN** Nicolas & Julie (134), **TARDY** Gilles (93) - **DELGADO** Christine (69) - **DIEBOLT** Marc (134) - **FAESS** Michele (45) - **FERNANDEZ - LEMARQUIS** Cyril - Agnes (60) - **FILLIETROZ** Bruno (66) - **FLEURET** Daniel (132) - **GARREL** Alexandre (69) représenté par **SIRE** - **GRANIER** Christian (132) - **GRES** stephane (96) - **HAMON BALARUC** (170) représentant **WITTMANN** Claude (96) - **HOULES** Jean-Pierre (96) représentant **BOURGUIGNON** Jean (128), **NEYRET** Christian (66), **VALZY** Francis (113) - **HUMBERT** Paul (90) représentant **IMMO-INVEST** (1546), **NIORT** Jacques (140) - **JEANTET** Alain (66) - **JOUBERT** Patrick et Patricia (96) - **KASTLE** Michel (159) représentant **BERTHELOT-GALINDO** Pierrick-Elodie (96), **COQUARD/MARDON** David & Cécile (122), **MENDES CABRAL** Hilario (60) - **MONIER - TRES CARTES** Stéphane - Aurélie (128) - **PETRONE** Michel et Carole (33) - **RAMON M ET V** (57) - **RIF J.Michel** (137) représentant **CACHOULET** Christophe (96), **LAPORTE** Stephane (189), **THOMAS** Pauline (72), **ZINE** Azel (146) - **RIVIERE** Jean Louis - Patricia (69) - **ROMERO** Joseph (149) - **SENGELEN** Jean-Marie (102) - **TEYSSEYRE** Monique (69) - **VADILLO** Corentin (33) représenté par **VADILLO - VIALA** Bruno (122) -

**sont présents ou représentés :**            **43 / 92 copropriétaires, totalisant**  
**5799 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme **AIMES** Charles (149), Mr **ARRIGHI** Louison Alain (138), Mme **BELLOT** Aurélie (96), Mme **BENOIT** Barbara (66), Mme **BOUSQUAINAUD BONICHON** Josette (93), Mme **CASTRO** Laetitia (60), Mr **COSTANTIN** Olivier (66), Mme **COULONDRE** Catherine (87), Mr **DAO CASTELLANA** Daniel (66), Mme **DARGENT** Maurine (57), Mme **DEBEVERE** Monique (96), Mr **ECANVIL** Fabien (87), M ou Mme **FLORIS** Bruno (69), M ou Mme **FRUCTUOSO** Christian (113), Mme **GAFFIOT** Simonne (93), Mr **GAYOT** Mickael (66), Mr **GOURNAY** Serge (125), Mr **JOB** Jean-Calvin (66), Mr **JULIEN** Georges (69), M ou Mme **KHIREDDINE** Jean-Pierre (96), M ou Mme **LEAU** Christian (99), Mlle **MAREST** Géraldine (137), Mr **MARTIN** Thierry (66), M ou Mme **MASLARSKI** Milan (93), M ou Mme **MATRAY** Jacques (96), Mr **MENOITA DOS SANTOS** Joaquim (96), Mme **MICHEL** Caroline (75), M ou Mme **MONA** Louis (173), Mr **MULIN** Didier (99), **IND NOGUERRA-D AGOSTIN** (69), Mr **OLIVIER** Christophe (60), **IND PENINA/GONZALEZ** Aurore & Joachim (57), Mr **PETIT** Francis (116), Mme **PICOT DE MORAS D ALIGNY** Françoise (188), Mlle **PONTIER** Camille (36), Mme **PONTIER** Stephanie (66), M ou Mme **ROBIN** Patrick (96), Mme **ROMERO** Fanélie (69), M ou Mme **SAHOULI** Hacène (116), Mme **SERVIGNAT** Claire (66), Mme **SERVIGNAT** Maureen (69), Mme **SOULIGNAC** Stéphanie (75), Mme **STEVENIN** Valérie (57), Mme **TEISSEIRE** Magaly (33), Mr **UTEN** Jan Peter (66), M & Mme **VALLAT** Frédéric et Martine (33), M ou Mme **VIDAL-TORRE** Jose (102), Mme **WEINSTOERFFER** Guylaine (66), Mr **WENDLING** Guillaume (69),

**sont absents ou non représentés :**            **49 / 92 copropriétaires, totalisant**  
**4201 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### Question n° 01

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

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance : **M. HAMON représentant de la SCI HAMON**

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5331 / 5581** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **250 / 5581** tantièmes.  
Ont voté contre : MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **218 / 5799** tantièmes.  
Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 02

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

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **3516 / 5528** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **19** copropriétaire(s) totalisant **2012 / 5528** tantièmes.  
Ont voté contre : BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (96), BOURGUIGNON Jean (128),  
CACHOULET Christophe (96), CHAUCHOY-GAUDIN Nicolas & Julie (134), CLERMONT Bernard (134),  
COQUARD/MARDON David & Cécile (122), DELGADO Christine (69), HOULES Jean-Pierre (96),  
KASTLE Michel (159), LAPORTE Stephane (189), MENDES CABRAL Hilario (60), NEYRET Christian  
(66), PETRONE Michel et Carole (33), RIF J.Michel (137), TARDY Gilles (93), TEYSSEYRE Monique  
(69), THOMAS Pauline (72), VALZY Francis (113), ZINE Azel (146),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **271 / 5799** tantièmes.  
Se sont abstenus : ROMERO Joseph (149), VIALA Bruno (122),

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

### Question n° 02 a

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

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5459 / 5528** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 5528** tantièmes.  
Ont voté contre : DELGADO Christine (69),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **271 / 5799** tantièmes.  
Se sont abstenus : ROMERO Joseph (149), VIALA Bruno (122),

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

### Question n° 03

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

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : **M. CARMILLE Xavier représentant de la SGIT GESTION - Syndic**

Vote(nt) **POUR** : **40** copropriétaire(s) totalisant **5459 / 5459** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **340 / 5799** tantièmes.

Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), ROMERO Joseph (149), VIALA Bruno (122),

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

### Question n° 04

#### Approbation des comptes de l'exercice clos au 30.06.2022

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice 01/07/2021 au 30/06/2022:

- 37 254.85 €uros pour les dépenses courantes non récupérables de la copropriété,
- 142 439.75 €uros pour les dépenses courantes récupérables de la copropriété,

Soit un total de 179 694.60€uros pour l'ensemble des charges courantes de l'exercice clos.

**L'assemblée générale demande un éclaircissement concernant les lignes comptables des travaux Hyperion et une éventuelle prise en charge par Odalys selon le bail 606 ainsi qu'à la totalité des lignes comptables 6140100 (Maintenance Prestation Odalys) et 61510100 (incluant entre autre Hyperion mais aussi d'autres travaux qui ne semblent pas devoir être classifiés comme gros travaux à prendre en charge par les copropriétaires).**

**M. LOMBARD, représentant la société ODALYS à l'assemblée, s'engage à prendre en main cette question afin d'apporter les réponses nécessaires.**

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5124 / 5374** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **250 / 5374** tantièmes.

Ont voté contre : MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **425 / 5799** tantièmes.

Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), FAESS Michele (45), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), ROMERO Joseph (149), SENGELEN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 05

### Nomination de la SAS SGIT GESTION en qualité de syndic

Clé: Charges Générales

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

Le contrat de syndic arrivant à échéance le 31 décembre prochain, il est nécessaire de le voter. La proposition de contrat de syndic est joint à la convocation.

L'Assemblée générale, après avoir délibéré et pris connaissance des clauses et conditions du contrat joint à la présente convocation, nomme la SAS SGIT GESTION, en qualité de syndic de la résidence AQUALIA , pour une durée de 1 an, à compter du 1er janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2023 pour un montant de 15 810.00 Euros TTC.

M. HAMON est missionné, en qualité de Président de séance, pour la signature de ce contrat.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat dans son intégralité.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5226 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **382 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : FAESS Michele (45), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), ROMERO Joseph (149),

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

## Question n° 06

### Approbation de la modification du budget 2022/ 2023

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de modificatif du budget joint à la convocation, et en avoir délibéré, adopte le budget modifié de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, pour un montant de 177 502.00€uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5124 / 5246** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 5246** tantièmes.

Ont voté contre : VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **553 / 5799** tantièmes.

Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), FAESS Michele (45), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), ROMERO Joseph (149), SENGELÉN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 07

### Approbation du budget prévisionnel 2023/ 2024

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, et en avoir délibéré, adopte le budget de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, pour un montant de 204 884€uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **4989 / 5156** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **167 / 5156** tantièmes.

Ont voté contre : FAESS Michele (45), VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **643 / 5799** tantièmes.

Se sont abstenus : DELGADO Christine (69), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60),  
FILLIETROZ Bruno (66), MONIER - TRECARTES Stéphane - Aurélie (128), RIVIERE Jean Louis  
-Patricia (69), ROMERO Joseph (149), SENGELEN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 08

### Désignation des membres du conseil syndical

Clé: Charges Générales

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

Les candidatures peuvent être adressées par courrier au syndic, ou présentées en séance.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence, désigne :

#### **M. HAMON représentant de la SCI HAMON**

En qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans.

Le président sera désigné par ses pairs lors de la première réunion du conseil syndical.

Partent en cours de résolution : PETRONE Michel et Carole (33) (11:56:00) -

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5202 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : DELGADO Christine (69), MONIER - TRECARTES Stéphane - Aurélie (128), VIALA  
Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **245 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : JOUBERT Patrick et Patricia (96), ROMERO Joseph (149),

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

## Question n° 09

### Désignation des membres du conseil syndical

Clé: Charges Générales

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

Les candidatures peuvent être adressées par courrier au syndic, ou présentées en séance.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence, désigne :

#### **M. HUMBERT**

En qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans.

Le président sera désigné par ses pairs lors de la première réunion du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5426 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : ROMERO Joseph (149),

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

## Question n° 10

### Désignation des membres du conseil syndical

Clé: Charges Générales

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

Les candidatures peuvent être adressées par courrier au syndic, ou présentées en séance.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence, désigne :

#### **M. GRANIER**

En qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans.

Le président sera désigné par ses pairs lors de la première réunion du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5399 / 10000** tantièmes.

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

A voté contre : VIALA Bruno (122).

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **245 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : JOUBERT Patrick et Patricia (96), ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 10 a

#### Désignation des membres du conseil syndical

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les candidatures peuvent être adressées par courrier au syndic, ou présentées en séance.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence, désigne :

#### **M. RIFF**

En qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans.

Le président sera désigné par ses pairs lors de la première réunion du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5399 / 5521** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 5521** tantièmes.

Ont voté contre : VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **245 / 5766** tantièmes.

Se sont abstenus : JOUBERT Patrick et Patricia (96), ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 10 b

#### Désignation des membres du conseil syndical

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les candidatures peuvent être adressées par courrier au syndic, ou présentées en séance.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence, désigne :

#### **M. HOULES**

En qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 3 ans.

Le président sera désigné par ses pairs lors de la première réunion du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5399 / 5521** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **122 / 5521** tantièmes.

Ont voté contre : VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **245 / 5766** tantièmes.

Se sont abstenus : JOUBERT Patrick et Patricia (96), ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 11

#### Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

Clé: Charges Générales

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

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500€, HT, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5426 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 10000** tantièmes.  
Ont voté contre : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 12

#### Fixation du montant maximum des travaux pouvant être engagés par le conseil syndical entre deux assemblées

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale fixe à 5 000€HT, le montant maximum des travaux que le conseil syndical pourra engager (hors budget).

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5330 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 10000** tantièmes.  
Ont voté contre : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **245 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : JOUBERT Patrick et Patricia (96), ROMERO Joseph (149),

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

### Question n° 13

#### Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

Clé: Charges Générales

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

L'assemblée générale décide de fixer à 3 000€HT, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5426 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **191 / 10000** tantièmes.  
Ont voté contre : DELGADO Christine (69), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : ROMERO Joseph (149),

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



#### Question n° 14

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

Clé: Charges Générales

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

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

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

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5399 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **367 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GRES stephane (96), ROMERO Joseph (149), VIALA Bruno (122),

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

#### Question n° 15

##### **Information sur la lettre recommandée électronique**

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite. Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

- Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.
- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.
- Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.
- Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.
- Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint et en le retournant par mail à l'adresse [info@sgitgestion.com](mailto:info@sgitgestion.com)

## Question n° 16

### Décision à prendre concernant la mise en place d'un bouton d'arrêt d'urgence pour la piscine

Clé: Charges piscine/fitness

Conditions de majorité de l'Article 24.

• L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide de procéder à la mise en place d'un bouton d'arrêt d'urgence pour la piscine ;

\*Prend acte du devis présenté :

**Devis n°00002898 de la société C3 ELEC, d'un montant de 1 485.08€ HT soit 1 782.10€ TTC (Devis joint à la convocation)**

\*Retient ledit devis

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

\*Décide de planifier les travaux : dès que possible

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

-Nombre d'appels de fonds : 1

-Dates des appels de fonds : 1er janvier 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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3995 / 4313** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **318 / 4313** tantièmes.

Ont voté contre : DELGADO Christine (85), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (76), VIALA Bruno (157),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **548 / 4861** tantièmes.

Se sont abstenus : GRES stephane (122), JOUBERT Patrick et Patricia (122), ROMERO Joseph (182), SENGELEN Jean-Marie (122),

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

## Question n° 17

### Décision à prendre concernant la réalisation de travaux visant à supprimer les infiltrations dans les garages souterrains - Choix de l'entreprise RHR

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

• L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide d'effectuer les travaux de reprise de l'enrobé (compris réfection des marquages au sol) des parkings situés le long du Bâtiment B avec création d'un caniveau à l'entrée des parkings afin de supprimer l'origine des infiltrations constatées dans les garages souterrains ;

\*Prend acte du devis présenté :

**Devis n°DE00000423 de la société HRH, d'un montant de 24 357.00€ HT soit 26 792.70€ TTC (Devis joint à la convocation)**

**Ramené par la société via devis N°DE00000423 au montant de 23 636.00€HT soit 25 999.60€TTC**

\*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 Euros HT\*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150€HT)

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

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

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

\* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 4% HT du montant des travaux HT.

ce qui représente un montant de 945.44€ HT, soit 1 134,528€ TTC (TVA à 20%).

Ces honoraires comprennent : la préparation, la mise en oeuvre, 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 27 134.13€ TTC**

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

\*Décide de planifier les travaux : dès que possible

\*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de 10 000.00€

\*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires pour le montant restant soit 17 134.13€ suivant les modalités ainsi définies

-Nombre d'appels de fonds : 2

-Dates des appels de fonds : 50% au 1er janvier et 50% au 1er mars 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** : **34** copropriétaire(s) totalisant **5001 / 5389** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **388 / 5389** tantièmes.

Ont voté contre : DELGADO Christine (69), MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128), RIVIERE Jean Louis -Patricia (69), VIALA Bruno (122),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **377 / 5766** tantièmes.

Se sont abstenus : FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), FILLIETROZ Bruno (66), ROMERO Joseph (149), SENGELEN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 18

**Décision à prendre concernant la réalisation de travaux visant à supprimer les infiltrations dans les garages souterrains - Choix de l'entreprise BRAULT**

Clé: Charges Générales

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

o L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide d'effectuer les travaux de reprise de l'enrobé (compris réfection des marquages au sol) des parkings situés le long du Bâtiment B avec création d'un caniveau à l'entrée des parkings afin de supprimer l'origine des infiltrations constatées dans les garages tous-terrains ;

\*Prend acte du devis présenté : -Devis de la société BRAULT, Devis non reçu à la date d'envoi de la convocation

Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier cette seconde proposition et de valider le choix final de l'entreprise avec le Syndic  
Fixe à cette fin un budget global de 27 500,00€ pour permettre la validation de ces travaux.

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **415 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :  
DIEBOLT Marc (134), GRES stephane (96), MONIER - TRES CARTES Stéphane - Aurélie (128),  
RAMON M ET V (57),

Vote(nt) **CONTRE** : **34** copropriétaire(s) totalisant **4989 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **362 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : FAESS Michele (45), FILLIETROZ Bruno (66), ROMERO Joseph (149),  
SENGELEN Jean-Marie (102),

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

### Question n° 19

#### **Décision à prendre concernant la réfection totale de l'étanchéité de la toiture terrasse inaccessible du bâtiment B3 - Choix de la Société PROJAC**

Clé: Charges spéciales A à C

Conditions de majorité de l'Article 24.

• L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide de procéder à la réfection totale de la toiture terrasse inaccessible du bâtiment B3 ;

\*Prend acte du devis présenté :

**Devis n°00022468 de la société PROJAC ETANCHEITE, d'un montant de 3 599.00€ HT soit 3958.90€ TTC (Devis joint à 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 sont de 5 % HT du montant des travaux HT ce qui représente un montant de 179,95€ HT, soit 215,94€ TTC (TVA à 20%).

Ces honoraires comprennent : la préparation, la mise en oeuvre, 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 4 174.84€

L'assemblée générale valide la souscription d'une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1 100.00€TTC (selon proposition annexée).

**L'assemblée générale prend acte que les appels de fonds s'élèveront à 5 274,84€ TTC**

\*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes CHARGES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT A à C

\*Décide de planifier les travaux : au printemps

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

-Nombre d'appels de fonds : 1

-Dates des appels de fonds : 1er février 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** : **26** copropriétaire(s) totalisant **5522 / 5655** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **133 / 5655** tantièmes.

Ont voté contre : BRUNEL Simon (133),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **374 / 6029** tantièmes.

Se sont abstenus : ROMERO Joseph (228), SENGELEN Jean-Marie (146),

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

#### Question n° 20

#### **Décision à prendre concernant la réfection totale de l'étanchéité de la toiture terrasse inaccessible du bâtiment B3 - Choix de la société HRH**

Clé: Charges spéciales A à C

Conditions de majorité de l'Article 24.

o L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\* Décide de procéder à la réfection totale de la toiture terrasse inaccessible du bâtiment B3;

\*Prend acte du devis présenté : -Devis n°DE00000424 de la société HRH, d'un montant de 4 770.00€ HT soit 5 247.00€ TTC (Devis joint à 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 Euros HT\*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150€HT)

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

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

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

\* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 5 % HT du montant des travaux HT, ce qui représente un montant de 238,50€ HT, soit 286,20€ TTC (TVA à 20%).

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 5 533,20€ \*

L'assemblée générale valide la souscription d'une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1 100.00€TTC (selon proposition annexée).

L'assemblée générale prend acte que les appels de fonds s'élèveront à 6 633,20€ TTC

\*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes CHARGES COMMUNES SPECIALES BÂTIMENT A à C

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **220 / 5586** tantièmes. Ont voté pour : BRUNEL Simon (133), RAMON M ET V (87),  
Vote(nt) **CONTRE** : **24** copropriétaire(s) totalisant **5366 / 5586** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **443 / 6029** tantièmes.  
Se sont abstenus : FAESS Michele (69), ROMERO Joseph (228), SENGELEN Jean-Marie (146),

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

### Question n° 21

**Décision à prendre concernant la mise en place d'un filtre aimant sur l'arrivée d'eau générale de la résidence.**

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

• L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide la mise en place d'un filtre aimant sur l'arrivée d'eau générale de la résidence ;

\*Prend acte du devis présenté :

**Devis n°42 de la société VULCAN ECO, d'un montant de 6 500.00€ HT soit 7 800€ TTC (Devis joint à la convocation)**

\*Retient ledit devis

**Au cours de l'Assemblée, la société ODALYS informe les copropriétaires de sa participation à hauteur de 50% pour la prise en charge de ce devis.**

**Soit un restant à charge de de la copropriété de 3 900.00€TTC**

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

\*Décide de planifier les travaux : Dès que possible

\*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux loi ALUR à hauteur de 3 900.00€

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** : **34** copropriétaire(s) totalisant **4983 / 5315** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **332 / 5315** tantièmes.  
Ont voté contre : FAESS Michele (45), JOUBERT Patrick et Patricia (96), RIVIERE Jean Louis - Patricia (69), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **451 / 5766** tantièmes.  
Se sont abstenus : DIEBOLT Marc (134), FILLIETROZ Bruno (66), ROMERO Joseph (149), SENGELEN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 22

### Décision à prendre concernant la reprise du flocage anti feu présent en sous face de dalle dans les garages souterrains

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

• L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

\*Décide de procéder à la reprise du flocage anti feu présent en sous face de dalle dans les garages souterrains (sous le restaurant) ;

\*Prend acte du devis présenté : -Devis n°22.318 de la société MGP, d'un montant de 3 210.00€ HT soit 3 531.00 € TTC (Devis joint à la convocation)

\*Retient ledit devis

\*Le coût des travaux s'élève à 3 531.00€

\*S'agissant de travaux portant sur la sécurité incendie, le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux

**Il est décidé au cours de l'Assemblée Générale de tenter de déclarer ces dégâts auprès de l'assurance dans le cadre des infiltrations des garages (objet du devis validé en résolution n° 17. Dans le cas où cette prise en charge n'était pas acceptée, le projet sera soumis au vote des copropriétaires lors de la prochaine Assemblée.**

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **650 / 5225** tantièmes. Ont voté pour : BENOIT-ROTH Christine-Jerome (102), BRUNEL Simon (87), DELGADO Christine (69), DIEBOLT Marc (134), FAESS Michele (45), FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), GRES stephane (96), RAMON M ET V (57),

Vote(nt) **CONTRE** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4575 / 5225** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **541 / 5766** tantièmes.

Se sont abstenus : FILLIETROZ Bruno (66), JOUBERT Patrick et Patricia (96), MONIER - TRES CARTES Stéphane - Aurélie (128), ROMERO Joseph (149), SENGELEN Jean-Marie (102),

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

## Question n° 23

### Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires
- Etanchéité de la toiture : M. Kastlé a soulevé ce point en début de réunion et M. Lombard a laissé entendre qu'il vérifierait où en sont les demandes/recours auprès de Promeo. Ce problème est toujours d'actualité comme précisé par M. Kastlé.
- Le rapport d'expertise suite aux dégâts des eaux de 2019, demandé par M. Martin, a été réclamé par M. Teyseyre. M. Carmille vérifiera si ce document est disponible mais la non production de celui-ci ne devrait pas être un point bloquant pour la vente d'un bien.
- Fournir au conseil syndical une liste des copropriétaires comportant les noms et adresses postales.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 12h30.**

*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 HAMMON**

**Les scrutateurs  
M HUMBERT  
M RIFF**

**Le secrétaire  
M CARMILLE  
SGIT GESTION**



# 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

---