

COPROPRIETE « Résidence Du Golf d'Eauze d'Armagnac »
32800 EAUZE
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du jeudi 8 décembre 2022

Les copropriétaires de la Résidence Résidence Du Golf d'Eauze d'Armagnac se sont réunis en Assemblée générale le jeudi 8 décembre 2022 à 13h30 à MERCURE Paris 19 216 Avenue Jean Jaurès 75019 PARIS 19 par assemblée générale suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

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

M. et Mme AUBLE Catherine et Régis (78), M. AUBOURDY Jean-Luc (25), M. et Mme AVICE Bruno (25), M. et Mme AZZABI Nabil (31), M. et Mme BAILLY Guy Noël (25), M. BERGER Dominique (31), Indivision BREMONT Thibaut (89), M. CANON Olivier (89), Sté CARBI (25), M. CASTRO Gustavo (82), M. CHEVALIER Jean Christophe (84), Mme COLLIN Laurence (85), Ind. COOPER/MAC KEENNAN (89), Indivision COPET Michèle (25), M. et Mme DELANEY John (88), M. et Mme DUVILLE Ruddy (31), M. FRESLON Ayrton (25), Ind. FRESLON CASTEDO Philippe et Grace (25), M. GABEZ Jean-Pierre (31), M. et Mme GAY Lionel (25), M. et Mme GERARD Pierre-Gilles (78), Sté GOELIA GESTION S2012 (261), M. GRES Philippe (75), M. et Mme GROSJEAN Gilles (85), M. HARTE Gérald (86), Indivision KEARY/TONER Chez Mr et Mme KEARY Michael (76), Indivision KERINS/HAYES Chez Mr et Mme KERINS Niali (77), M. et Mme KOWALSKI Antoine (76), M. LACHERETZ Frédéric (87), Mme LAFFITE Patricia (25), M. ou Mme LANZ-ARBURUA Sébastien (86), M. et Mme LAPASSET Frédéric (31), M. LASSAUT Julien (31), M. LE BAIL Yann (83), M. et Mme LE BLAVANT Antony (97), M. et Mme LE BRUCHEC Christian (100), Indivision LECLERE/HAUTEROCHÉ (89), M. MAC DONAGH Bernard (86), M. et Mme MACHARD Patrick (90), M. et Mme MC GRATH Donal (76), M. et Mme MEHAT Jean (31), M. MERCIEN Jacky (81), M. et Mme MIGNOT Jean-Michel (85), M. NAVAS FREDERIC (31), M. et Mme NAWROCKI Eric (88), M. NOGARET Hervé (25), M. et Mme O'NEILL James (89), M. et Mme O'SULLIVAN Thomas (75), Ind. PARKHILL/WEBB Chez Mr et Mme PARKHILL Jonathan (76), M. et Mme PENVEN Ronan (73), M. et Mme PETIT Christian (89), M. PROUVOST Christian (85), Ind. ROBINSON/STANBRIDGE Chez Mr et Mme ROBINSON Martin (76), M. et Mme ROUSERE Rémy (25), Indivision RYAN/D'ARCY Chez Mr et Mme RYAN Michael (89), Mme SCHULER Isabelle (74), SCI BRETIMMO (88), M. et Mme SELLIN Maxime (25), M. SOLLES Vincent (25), Ind. SOUPLIS Frédéric (31), M. et Mme STOECKLIN François (31), M. STOOP François (91), Mme TRASSY-PAILLOGUES Marie-José (31), Indivision TREACY/FITZGIBSON Chez Mr et Mme TREACY Matthew (76), M. et Mme VIANDIER Joël (82), Mme VILLALONGA Pascale (25), M. et Mme WALSH Kieran (88), M. et Mme WALSH Tom (101), M. et Mme YACKX Philippe (88)

Sont présents ou représentés

M. et Mme ALVES/DURUFLE Patrick/Ugoline (31), M. ou Mme BILLAMBOZ Dominique (31) Représenté(e) par M. EMERY Jérémy, M. et Mme BONNET Pascal (88) Représenté(e) par M. LOISEAU Christophe, M. BROUTELE Thierry (88), M. et Mme CARDON Didier (76), M. et Mme CHABANNES Claude (99), Melle CHRETIEN Laetitia (31) Représenté(e) par M. ou Mme LAINELLE Didier, M. et Mme CLOCHET Jean (89) Représenté(e) par M. LOISEAU Christophe, Mme COURTEIX Christine (31), M. DECLERCK Yannick (89), Mme DOUILLY Pascale (88) Représenté(e) par M. BROUTELE Thierry, M. EMERY Jérémy (31), Mme GOUIRAN Gael (92), M. ou Mme LAINELLE Didier (75), M. et Mme LEBRET Thierry (25) Représenté(e) par Melle ROUGERON Annick, M. et Mme LECLERCQ Daniel (31), M. ou Mme LESIEUR/LARMOIRE J/V (31), M. LOISEAU Christophe (31), M. ou Melle METRAL/BOUVET-GERBETTAZ Christophe (31) Représenté(e) par M. DECLERCK Yannick, M. et Mme MOLINES Eric (81), SCI RES. GOLF D'EAUZE D'ARMAGNAC (1342) Représenté(e) par Mme POMMEL GENTON Géraldine, Melle ROUGERON Annick (89), M. et Mme ROUSSEAU Daniel (31) Représenté(e) par M. DECLERCK Yannick, M. ou Mme SEVIN Gérard (87), Mme SINEAU Chantal (25)

Dont votants par correspondance

M. et Mme CHABANNES Claude (99), Mme COURTEIX Christine (31), Mme GOUIRAN Gael (92), M. et Mme MOLINES Eric (81), M. ou Mme SEVIN Gérard (87), Mme SINEAU Chantal (25)

Sont présents et représentés : 2743 voix sur 7320,

soit 25 copropriétaires sur 94.

Sont absents : 4577 voix sur 7320

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

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

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

Rappel Ordre du Jour :

1 - Election de la présidence de séance - Art. 24

2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24

3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2022 - Art. 24

5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

6 - Budget prévisionnel N+1 - Art. 24

7 - Décision de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel - Art. 25

8 - Décision de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel - Art. 25-1 *** Si vote en deuxième lecture

9 - Décision à prendre de procéder à l'installation d'un bloc de douze boîte-aux-lettres - Art. 25

10 - Décision à prendre de procéder à l'installation d'un bloc de douze boîte-aux-lettres - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture

11 - Résolution informative : point sur la mission de QUERO INGENIERIE - Pas de vote

12 - Résolution informative : validation de la proposition de l'assureur dommages ouvrage - Pas de vote

13 - Questions diverses - pas de vote

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

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

La candidature de M DECLERCK à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR 2644 / 2644 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (316 tantièmes votant par correspondance, 2328 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 99 (Total tantièmes: 7320) (99 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme CHABANNES Claude (99)

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

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

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

La candidature de M. BROUTEELE en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2644 / 2644 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (316 tantièmes votant par correspondance, 2328 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	99 (Total tantièmes: 7320) (99 tantièmes votant par correspondance) M. et Mme CHABANNES Claude (99)

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

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

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

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

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

VOTENT POUR	2644 / 2644 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (316 tantièmes votant par correspondance, 2328 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	99 (Total tantièmes: 7320) (99 tantièmes votant par correspondance) M. et Mme CHABANNES Claude (99)

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

Arrivée de : M. MERCIEN Jacky (81), M. et Mme AUBLE Catherine et Régis (78)

Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2022 - Art. 24

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

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/06/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 16 066,15 € dont 16 066,15 € au titre des charges courantes et de 0,00 € au titre des charges exceptionnelles au titre des opérations courantes (cf. annexes en PJ).

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

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

Les comptes arrêtés au 30/06/2022 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	2815 / 2815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (328 tantièmes votant par correspondance, 2487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	87 (Total tantièmes: 7320)
	M. ou Mme SEVIN Gérard (87)

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

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

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 15 819,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

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

VOTENT POUR	2815 / 2815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (328 tantièmes votant par correspondance, 2487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	87 (Total tantièmes: 7320)
	M. ou Mme SEVIN Gérard (87)

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

Résolution n°6 : Budget prévisionnel N+1 - Art. 24

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours 01/07/2022 au 30/06/2023 pour un montant de 15 819,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 est mis aux voix :

VOTENT POUR	2815 / 2815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (328 tantièmes votant par correspondance, 2487 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 87 (Total tantièmes: 7320)
pour à une résolution amendée, ou pas de
vote inscrit sur le formulaire)
M. ou Mme SEVIN Gérard (87)

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

Résolution n°7 : Décision de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel - Art. 25

L'assemblée générale décide de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel qui sera appelé chaque année.
L'assemblée demande au syndic de transférer les fonds appelés en résolutions n°9 et n°10 de l'assemblée générale du 25/11/2021 sur ce fonds nouvellement créé.

VOTENT POUR 2594 / 7320 tantièmes total (328 tantièmes votant par correspondance, 2266 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 221 / 2815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (221 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 87 (Total tantièmes: 7320)
pour à une résolution amendée, ou pas de
vote inscrit sur le formulaire)
M. ou Mme SEVIN Gérard (87)

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

Résolution n°8 : Décision de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel - Art. 25-1
***** Si vote en deuxième lecture**

L'assemblée générale décide de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget annuel qui sera appelé chaque année.
L'assemblée demande au syndic de transférer les fonds appelés en résolutions n°9 et n°10 de l'assemblée générale du 25/11/2021 sur ce fonds nouvellement créé.

VOTENT POUR 2594 / 2815 tantièmes total (328 tantièmes votant par correspondance, 2266 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 221 / 2815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (221 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. et Mme LEBRET Thierry (25), M. ou Mme LESIEUR/LARMOIRE J/V (31), M. et Mme CARDON Didier (76),
Melle ROUGERON Annick (89)
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 87 (Total tantièmes: 7320)
pour à une résolution amendée, ou pas de
vote inscrit sur le formulaire)
M. ou Mme SEVIN Gérard (87)

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

Résolution n°9 : Décision à prendre de procéder à l'installation d'un bloc de douze boîte-aux-lettres - Art. 25

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

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 500,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 2 500,00€ HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 100,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Les propriétaires désirant faire l'acquisition d'une boîte-aux-lettres prendront attache avec le syndic afin de réserver l'équipement et régler la commande de boîte-aux-lettres. Le prix d'une boîte-aux-lettres correspond au prix de l'ensemble des blocs divisé par douze, soit 208,33 € HT.

VOTENT POUR	2621 / 7320 tantièmes total (Total tantièmes: 7320) (210 tantièmes votant par correspondance, 2411 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	281 / 2902 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (205 tantièmes votant par correspondance, 76 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°10 : Décision à prendre de procéder à l'installation d'un bloc de douze boîte-aux-lettres - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

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

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 500,00 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 2 500,00€ HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 100,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Les propriétaires désirant faire l'acquisition d'une boîte-aux-lettres prendront attache avec le syndic afin de réserver l'équipement et régler la commande de boîte-aux-lettres. Le prix d'un bloc correspond au prix de l'ensemble des blocs divisé par douze, soit 208,33 € HT.

VOTENT POUR	2621 / 2902 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (210 tantièmes votant par correspondance, 2411 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	281 / 2902 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7320) (205 tantièmes votant par correspondance, 76 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme SINEAU Chantal (25), M. et Mme CARDON Didier (76), M. et Mme MOLINES Eric (81), M. et Mme CHABANNES Claude (99)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°11 : Résolution informative : point sur la mission de QUERO INGENIERIE - Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée que le cabinet QUERO INGENIERIE a été sollicité pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et planification des travaux indemnisés par l'assurance dommages ouvrage ainsi qu'à une mission de suivi des travaux sur les préconisations de l'expert dommages ouvrage.

Résolution n°12 : Résolution informative : validation de la proposition de l'assureur dommages ouvrage - Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée de la propositions de l'assurance dommages ouvrage sur les désordres déclarés (cf. PJ jointes à la présente convocation) et de la validation de la proposition d'indemnité en accord avec le conseil syndical.

Résolution n°13 : Questions diverses - pas de vote

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

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Préviation date prochaine assemblée : novembre-décembre 2023.

- Préviation de questions à débattre à la prochaine assemblée :

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

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

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

Ont signé :

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

Cabinet S.G.F



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

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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