

SDC Villas NELSON

Lieudit Guinlet

32800, EAUZE

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 25/11/2021

Les copropriétaires de l'immeuble : SDC Villas NELSON se sont réunis : par assemblée générale « connectée à distance » suite à la convocation que la SARL SGF 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 :

Ordre du jour

- 1 - Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - Décision d'affecter le fonds de réserve travaux précédemment constitué au fonds de réserve travaux, Loi ALUR - Article 24 (Majorité simple)
- 8 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs au jour de la reprise comptable par le cabinet S.G.F - Article 24 (Majorité simple)
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25 - Article 25 (Majorité absolue)
- 10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Compte rendu de la mission d'audit des dossiers sinistres Dommages Ouvrage confiée au cabinet QUEROINGIENERIE
- 12 - Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales - Article 24 (Majorité simple)
- 13 - Questions diverses

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	9 copropriétaires représentant 337.0 / 1000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	20 copropriétaires représentant 663.0 / 1000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Thomas O'sullivan (30), Chez Mr Et Mme Kerins Niali Kerins/Hayes (31), Jean Christophe Chevalier (34), Christian Prouvost (34), Chez Mr Et Mme Robinson Martin Robinson/Stanbridge (30), Chez Mr Et Mme Parkhill Jonathan Parkhill/Webb (30), Thibaut Bremont (36), Eric Molines (32), Gustavo Castro (32), Frédéric Lacheretz (35), Jean Michel Mignot (34), Ronan Penven (29), Antoine Kowalski (31), Bernard Mac Donagh (35), Chez Mr Et Mme Ryan Michael Ryan/D'arcy (36), Gilles Grosjean (34), Joël Viandier (32), Olivier Canon (36), Francis Grealish/Griffin (36), Cooper/Mac Keennan (36)

La séance a débuté à 13H40MNS31

1 - Election de la présidence de séance- Article 24 (Majorité simple)

La candidature de **M. MACHARD** à la présidence de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,04%	265.0 / 301.0	7 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	11,96%	36.0 / 301.0	1 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2 - Election au poste de scrutateur de séance- Article 24. (Majorité simple).

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

L'assemblée ne désigne pas de scrutateur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,74%	234.0 / 301.0	6 / 8
Contre	10,30%	31.0 / 301.0	1 / 8
Abstention	11,96%	36.0 / 301.0	1 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont opposés à la décision : Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

3 - Election au poste de secrétaire de séance- Article 24. (Majorité simple).

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,74%	234.0 / 301.0	6 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	22,26%	67.0 / 301.0	2 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2021 - Article 24. (Majorité simple).

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 30/06/2021 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 9 977,70€ dont 9 977,70€ au titre des opérations courantes et de NEANT € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

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

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

Les comptes arrêtés au 30/06/2021 sont mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,74%	234.0 / 301.0	6 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	22,26%	67.0 / 301.0	2 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

5 - Budget prévisionnel N+2- Article 24. (Majorité simple).

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 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 14 793,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,74%	234.0 / 301.0	6 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	22,26%	67.0 / 301.0	2 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel- Article 24. (Majorité simple).

A ce jour l'avance de trésorerie s'élève à la somme de 5 228,99 €. En conséquence le dépassement de 2 763.49 € sera restitué aux copropriétaires, l'avance sera désormais constituée à hauteur de 2 465,50 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,74%	234.0 / 301.0	6 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	22,26%	67.0 / 301.0	2 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - Décision d'affecter le fonds de réserve travaux précédemment constitué au fonds de réserve travaux, loi ALUR- Article 24. (Majorité simple).

Depuis le 01 janvier 2017, la loi ALUR a institué la constitution d'un fonds de travaux obligatoire.

Le fonds de réserve travaux constitué avant le 01 janvier 2017 doit aujourd'hui être requalifié, soit en l'affectant au fonds de réserve travaux loi ALUR, soit en le restituant aux copropriétaires.

L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement de la somme de 2 000,00 € au crédit du compte de chaque copropriétaire en fonction des tantièmes charges communes générales.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,04%	265.0 / 301.0	7 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	11,96%	36.0 / 301.0	1 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires créditeurs au jour de la reprise comptable par le cabinet S.G.F - Article 24. (Majorité simple).

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

L'assemblée prend acte que, si le propriétaire se manifeste, le syndicat devra rembourser cette somme.

- CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE : 3 821,72 €, (crédeur).

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

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

- les fonds seront crédités en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée par le biais de la réédition des charges.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,04%	265.0 / 301.0	7 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 301.0	0 / 8
Abstention	11,96%	36.0 / 301.0	1 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25- Article 25. (Majorité absolue).

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

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

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

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

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

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

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

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	26,50%	265.0 / 1000.0	7 / 8
Contre	0,00%	0.0 / 1000.0	0 / 8
Abstention	3,60%	36.0 / 1000.0	1 / 8

Se sont exprimés : 8 / 8

Se sont opposés à la décision : Philippe Gres (30), Patrick Machard (36), Chez Mr Et Mme Auble Régis Auble/Souchet (31), Goelia Gestion S2015 (36), Chez Mr Et Mme Keary Michael Keary/Toner (30), Isabelle Schuler (30), Sci Res. Golf D'eauze D'armagnac (72)

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

La résolution est Rejetée.

10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution est rejetée en votre précédent. Sans objet.

11 - Compte rendu de la mission d'audit des dossiers sinistres Dommages Ouvrage confiée au cabinet QUEROINGIENERIE.

Les copropriétaires sont invités à prendre connaissance du tableau récapitulatif joint à la présente convocation.

Il est constaté 254 dommages déclarés.

41 dommages ont fait l'objet d'une prise en charge et 31 désordres ont été repris.

9 sujets sont encore en cours d'instruction.

A ce jour l'ensemble des syndicats détient la somme de 293 913,67 € (affectée selon le détail dans le tableau joint) pour traitement des désordres restants.

Suite à une réunion de travail avec les membres du conseil syndical, il a été demandé à la société GOELIA de bien vouloir confirmer la réalisation des travaux exécutés. Il conviendra par la suite que les copropriétaires statuent sur la poursuite de la mission de la société QUERO ingénierie à savoir l'évaluation des travaux restant à engager et réactualisation des devis en conséquence.

Cette résolution est non soumise au vote.

12 - Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales- Article 24 (Majorité simple)

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 30 septembre 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du syndic :

- l'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le conseil syndical;
- l'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le conseil syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation; c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale propose des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée ;
- 6,00 € HT par copropriétaire.

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charge commune générale. Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : comme les dispositions sanitaires actuelles le permettent (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et /ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,32%	301.0 / 337.0	8 / 9
Contre	0,00%	0.0 / 337.0	0 / 9
Abstention	10,68%	36.0 / 337.0	1 / 9

Se sont exprimés : 9 / 9

Se sont abstenus : Annick Rougeron (36)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Annick Rougeron (36)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Questions diverses

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.

- Prévion date prochaine assemblée : **2ème quinzaine de novembre**
- Prévion de questions à débattre à la prochaine assemblée : **NEANT.**
- 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 : **NEANT.**
- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT.**

Cette résolution est non soumise au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14H09MNS44

<p style="text-align: center;">Le président Patrick Machard</p> 	<p style="text-align: center;">Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

