ASL Résidence du Golf d'Eauze d'Armagnac

32800 , EAUZE

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

****

Les copropriétaires de l'immeuble : ASL Résidence du Golf d'Eauze d'Armagnac 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+1 - Article 24 (Majorité simple)***
- ***6 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)***
- ***7 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires débiteurs au jour de la reprise comptable par le cabinet S.G.F - 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 - Article 24 (Majorité simple)***
- ***11 - Résolution informative de la mission de Maître d'Œuvre de la société QUEIERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers sommes Ouvrage du site - pas de vote***
- ***12 - Ratification de la mission de Maître d'Œuvre de la société QUEIERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers dommages Ouvrage du site (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)***
- ***13 - Décision à prendre de procéder à la validation de la mise en œuvre «de la poursuite de l'étude technique relative aux désordres Dommages Ouvrage » - Article 24 (Majorité simple)***
- ***14 - Résolution informative : Présentation de l'avenant aux baux par GOELIA***
- ***15 - Résolution informative relative au diagnostic de sécurité incendie du site établi par la société BOUVIER***
- ***16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité incendie » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)***
- ***16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité incendie » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)***
- ***16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité incendie » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)***
- ***17 - Décision à prendre de souscrire un contrat d'entretien / vérification annuelle des extincteurs - Article 24 (Majorité simple)***
- ***18 - 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)***
- ***19 - Questions diverses***

certifié conforme à l'original

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 :	*45 copropriétaires représentant 3703.0 / 7320.0 ièmes*
Etaient ABSENTS :	*52 copropriétaires représentant 3617.0 / 7320.0ièmes*

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Messin Et Soltani France Location (31), Maxime Sellin (25), Jean Mehat (31), Jean Pierre Gabez (31), Natividad Garcia (25), Françis Stoecklin (31), Patricia Laffite (25), Hervé Nogaret (25), Ruddy Duville (31), Ayrton Freslon (25), J/V Lesieur/Larmoire (31), Thomas O'sullivan (75), Chez Mr Et Mme Kerins Niali Kerins/Hayes (77), Catherine Et Régis Auble (78), Jean Christophe Chevalier (84), Christian Prouvost (85), Chez Mr Et Mme Robinson Martin Robinson/Stanbridge (76), Chez Mr Et Mme Parkhill Jonathan Parkhill/Webb (76), Thibaut Bremont (89), Frédéric Lacheretz (87), Jean Michel Mignot (85), Ronan Penven (73), Antoine Kowalski (76), Bernard Mac Donagh (86), Chez Mr Et Mme Ryan Michael Ryan/D'arcy (89), Gilles Grosjean (85), Joël Viandier (82), Olivier Canon (89), Françis Grealish/Griffin (89), Cooper/Mac Keennan (89), Jacky Mercien (81), Laurence Collin (85), Pierre Gilles Gerard (78), François Stoop (91), Christian Le Bruchec (100), Yann Le Bail (83), Gérald Harte (86), Sébastien Lanz Arburua (86), Chez Mr Et Mme Treacy Matthew Treacy/Fitzgibson (76), Fabrice Quintard (87), Didier Cardon (76), Jean Clochet (89), James O'neill (89), Tom Walsh (101), Rpmg (88), Philippe Yackx (88), Guillaume Breteau (88), Eric Nawrocki (88), Kieran Walsh (88), John Delaney (88), Patrick Machard, Patrick Machard

La séance a débuté à 09H21MNS26

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

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

Vote	*Pourcentage*	*Voix*	*Nombre de votants*
Pour	*96,44%*	*3359.0 / 3483.0*	*39 / 41*
Contre	*0,00%*	*0.0 / 3483.0*	*0 / 41*
Abstention	*3,56%*	*124.0 / 3483.0*	*2 / 41*

Se sont exprimés : 41 / 41
Se sont abstenus : Pascale Villalonga (25),Claude Chabannes (99)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

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

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

Vote	*Pourcentage*	*Voix*	*Nombre de votants*
Pour	*96,44%*	*3359.0 / 3483.0*	*39 / 41*
Contre	*0,00%*	*0.0 / 3483.0*	*0 / 41*
Abstention	*3,56%*	*124.0 / 3483.0*	*2 / 41*

Se sont exprimés : 41 / 41
Se sont abstenus : Pascale Villalonga (25),Claude Chabannes (99)

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 :*

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,44%	3359.0 / 3483.0	39 / 41
Contre	0,00%	0.0 / 3483.0	0 / 41
Abstention	3,56%	124.0 / 3483.0	2 / 41

Se sont exprimés : 41 / 41
Se sont abstenus : Pascale Villalonga (25),Claude Chabannes (99)

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 ***12 251,52 €*** *dont 12 251,52 € au titre des opérations courantes.*
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 :

Sont entrés et présents : Donal Mc Grath (76),Thierry Brouteele (88)
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,11%	3596.0 / 3703.0	43 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 3703.0	0 / 45
Abstention	2,89%	107.0 / 3703.0	2 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont abstenus : Marie José Trassy Paillogues (31),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

5 - Budget prévisionnel N+1- 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 en cours 01/07/2021 au 30/06/2022 pour un montant de ***15 335,00 €*** *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 :

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,87%	3513.0 / 3703.0	42 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 3703.0	0 / 45
Abstention	5,13%	190.0 / 3703.0	3 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont abstenus : Leclere/Hauteroche (89),Michèle Copet (25),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michèle Copet (25),Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - 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 ***15 733,00 €*** *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	94,87%	3513.0 / 3703.0	42 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 3703.0	0 / 45
Abstention	5,13%	190.0 / 3703.0	3 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont abstenus : Leclere/Hauteroche (89),Michèle Copet (25),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michèle Copet (25),Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires débiteurs 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 débiteur pour des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées.
- M. PERRY : 429,89 € (débiteur).
- M. ANICAN : 15,01 € (débiteur).
- Reprise solde débit : 137,99 €.

Total débit : 582,89 €.

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 appelés 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 :

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,31%	3159.0 / 3703.0	34 / 45
Contre	5,70%	211.0 / 3703.0	5 / 45
Abstention	8,99%	333.0 / 3703.0	6 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Rémy Rousere (25),Frédéric Souplis (31),Nabil Azzabi (31),Michèle Copet (25),Claude Chabannes (99)
Se sont abstenus : Danièl Rousseau (31),Pascale Villalonga (25),Marie José Trassy Paillogues (31),Annick Rougeron (89),Eric Molines (81),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

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 des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées.

L'assemblée prend acte que, si le(s) propriétaire(s) se manifeste(nt), le syndicat devra le(s) rembourser cette somme :
- Crédit immobilier de France : 300,00 €, (créditeur).
- Intérêt livret 2019 : 7,46 €.
Total Crédit : 307,46 €.

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	87,82%	3252.0 / 3703.0	37 / 45
Contre	1,35%	50.0 / 3703.0	2 / 45
Abstention	10,83%	401.0 / 3703.0	6 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Rémy Rousere (25),Michèle Copet (25)
Se sont abstenus : Danièl Rousseau (31),Pascale Villalonga (25),Annick Rougeron (89),Eric Molines (81),Claude Chabannes (99),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

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.
Cette loi concerne uniquement les syndicats de copropriétaires. Le site étant régit par une ASL, (Association Syndicale Libre), L'association n'est pas soumise à ces règles.
En conséquence, il appartient au syndicat par vote de l'assemblée de définir si les ***1 002,83 €*** *constitués doivent être répartis /restitués aux copropriétaires, dans les conditions ci-après :*
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.

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

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	27,20%	1991.0 / 7320.0	35 / 45
Contre	21,58%	1580.0 / 7320.0	7 / 45
Abstention	1,80%	132.0 / 7320.0	3 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Indivision Fournier (25),Frédéric Lapasset (31),Thierry Lebret (25),Danièl Rousseau (31),Frédéric Souplis (31),Pascale Villalonga (25),Jean Luc Aubourdy (25),Dominique Billamboz (31),Frederic Navas (31),Julien Lassaut (31),Jean Paul Quenehen (25),Patrick/Ugoline Alves/Durufle (31),Chantal Sineau (25),Michèle Copet (25),Christine Courteix (31),Lionel Gay (25),Daniel Leclercq (31),Christophe Metral/Bouvet Gerbettaz (31),Guy Noël Bailly (25),Philippe Gres (75),Annick Rougeron (89),Patrick Machard (90),Yannick Declerck (89),Goelia Gestion S2012 (172),Eric Molines (81),Gustavo Castro (82),Chez Mr Et Mme Keary Michael Keary/Toner (76),Isabelle Schuler (74),Gael Gouiran (92),Antony Le Biavant (97),Didier Lainelle (75),Christian Petit (89),Thierry Brouteele (88),Claude Chabannes (99),Pascal Bonnet (88)
Se sont abstenus : Rémy Rousere (25),Marie José Trassy Paillogues (31),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

La résolution est rejetée.

10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux- Article 24. (Majorité simple).

Résolution rejetée en résolution précédente. Sans Objet.

11 - Résolution informative de la mission de Maître d'Œuvre de la société QUEIERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers dommages ouvrage du site - pas de vote

L'assemblée générale ratifie la mission de Maître d'Œuvre de la société QUEIERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers dommages ouvrage du site pour un montant de ***6 000,00 € HT.***
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, les syndicats détiennent 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 - Ratification de la mission de Maître d'Œuvre de la société QUERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers dommages ouvrage du site, (cf. devis en PJ) - Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée générale ratifie la mission de Maître d'Œuvre de la société QUEIERO INGIENERIE relative à l'analyse de l'ensemble des dossiers dommages ouvrage du site pour un montant de ***6 000,00 € HT.***

L'assemblée générale prend acte du rapport de synthèse de la mission ci-join :
- Le barème « honoraires de syndic » (suivis administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre)
- pour les marchés inférieurs à 10 000 € HT : le taux 4,00 % HT du marché HT
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu ; ***NEANT***
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- les fonds seront intégrés au budget prévisionnel en cours et appelés en même temps que les appels de budget.

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

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,55%	3094.0 / 3703.0	36 / 45
Contre	3,51%	130.0 / 3703.0	2 / 45
Abstention	12,94%	479.0 / 3703.0	7 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Nabil Azzabi (31),Claude Chabannes (99)
Se sont abstenus : Marie José Trassy Paillogues (31),Patrick/Ugoline Alves/Durufle (31),Annick Rougeron (89),Eric Molines (81),Gustavo Castro (82),Leclere/Hauteroche (89),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Décision à prendre de procéder à la validation de la mise en œuvre «de la poursuite de l'étude technique relative aux désordres dommages ouvrage » - Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à la validation de la mise en œuvre «de la poursuite de l'étude technique relative aux désordres Dommages Ouvrage », avec, au préalable :
- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant ***de 25 000,00 € HT*** *est retenue :*

Autorise le syndic à passer commande en conséquence :
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
Le syndicat Villa Nelson n'étant pas concerné par la poursuite de cette mission du fait qu'il n'y ait plus de dossier en cours sur leur syndicat. Villa Nelson ne participera pas à cette dépense.
Le montant sera réparti et appelé aux copropriétaires des syndicats suivants, (selon les tantièmes rattachés à leurs lots) en fonction du montant des indemnités dommages ouvrage en attente sur le syndicat :
- Clos Master (143 877,50€ indemnités), soit 45%.
- Villas WOOD (82 003,02 € indemnité), soit 25%.
- Villas Hogan (96 228,45€ indemnité), soit 30%
- La créance est liquide et exigible.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,03%	3408.0 / 3703.0	41 / 45
Contre	3,51%	130.0 / 3703.0	2 / 45
Abstention	4,46%	165.0 / 3703.0	2 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Nabil Azzabi (31),Claude Chabannes (99)
Se sont abstenus : Leclere/Hauteroche (89),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

14 - Résolution informative : Présentation de l'avenant aux baux par GOELIA.

M. LOUVEL *de GOELIA présente l'avenant aux baux.*

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

certifié conforme à l'original

15 - Résolution informative relative au diagnostic de sécurité incendie du site établi par la société BOUVIER.

Diagnostic et synthèse joints :

L'assemblée générale prend acte du diagnostic relatif à la sécurité incendie du site établi par la société BOUVIER. Il ressort :

4 extincteurs ayant plus de 10ANS : obsolètes.
1 extincteur manquant.

Cette résolution est non soumise au vote.

16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité incendie » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue).

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant total de HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
Donne mandat au conseil syndical à effet de se positionner sur un nouvel appel d'offre
- le barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) :
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT % HT du marché HT retenu ;
- 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 intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel précédemment voté.

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

Vote	*Pourcentage*	*Voix*	*Nombre de votants*
Pour	*44,69%*	*3271.0 / 7320.0*	*34 / 45*
Contre	*4,86%*	*356.0 / 7320.0*	*10 / 45*
Abstention	*1,04%*	*76.0 / 7320.0*	*1 / 45*

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont abstenus : Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité incendie » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 24. (Majorité simple).

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant total de HT est retenue ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
Donne mandat au conseil syndical à effet de se positionner sur un nouvel appel d'offre
- le barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) est le suivant : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) :
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de ***NEANT*** *% HT du marché HT retenu ;*
- 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 intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel en cours précédemment voté.

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

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,44%	3571.0 / 3703.0	42 / 45
Contre	1,51%	56.0 / 3703.0	2 / 45
Abstention	2,05%	76.0 / 3703.0	1 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Bruno Avice (25),Jérémy Emery (31)
Se sont abstenus : Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17 - Décision à prendre de souscrire un contrat d'entretien / vérification annuelle des extincteurs - Article 25. (Majorité simple).

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien vérification annuelle des extincteurs moyennant un montant :
- Donne mandat au conseil syndical à effet de se positionner sur un nouvel appel d'offres.
- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
*- Demande que la somme de **100,00 €** soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.*
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée " non récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,69%	3271.0 / 7320.0	34 / 45
Contre	4,86%	356.0 / 7320.0	10 / 45
Abstention	1,04%	76.0 / 7320.0	1 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont abstenus : Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

17 - Décision à prendre de souscrire un contrat d'entretien / vérification annuelle des extincteurs - Article 24. (Majorité simple).

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien vérification annuelle des extincteurs moyennant un montant :

- Donne mandat au conseil syndical à effet de se positionner sur un nouvel appel d'offres.
- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
*- Demande que la somme de **100,00 €** soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.*
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée " non récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

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

certifié conforme à l'original

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,44%	3571.0 / 3703.0	42 / 45
Contre	0,68%	25.0 / 3703.0	1 / 45
Abstention	2,89%	107.0 / 3703.0	2 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Michèle Copet (25)
Se sont abstenus : Christophe Loiseau (31),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Christophe Loiseau (31),Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

18 - 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 désidératas.
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	91,28%	3380.0 / 3703.0	40 / 45
Contre	3,51%	130.0 / 3703.0	2 / 45
Abstention	5,21%	193.0 / 3703.0	3 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45
Se sont opposés à la décision : Marie José Trassy Paillogues (31),Claude Chabannes (99)
Se sont abstenus : Chantal Sineau (25),Gael Gouiran (92),Donal Mc Grath (76)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Donal Mc Grath (76)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

certifié conforme à l'original

9 - 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 :

- *Prévision date prochaine assemblée :* ***2ème quinzaine de novembre,*** *(sauf imprévus).*
- *Prévision 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 12H05MNS57

Le président	Le secrétaire	Les scrutateurs
Indivision Fournier	Gestionnaire Copropriété	Didier Lainelle

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."

certifié conforme à l'original