

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 06/07/2019

**LES JARDINS DE LA TRAILLE
76 Chemin de la Traille
84700 SORGUES**

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, S.A.S. A2D IMMOBILIER, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

39 Copropriétaires sur 71 totalisant 5514/10000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:47 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : AMER ALI AKLI (208), BRICHET PHILIPPE (121), CEGANY MARQUES ERIC (121), CSIGAI GRATPANCHE ANDRÉ (121), CZAYKA LAURENT (180), DEBAIL DELOBELLE PATRICE (206), DELACROIX GRÉGORY (96), DUCHIER ANTOINE (125), DUVERNOY ROUSSEAU JEAN MICHEL (147), EGUIENTA SADAKHOM PIERRE (121), FERRACCI SERGE (129), FOSSET REVEILLE BENOIT (126), GRESSIER KESTELOOT JEAN MARC (178), GUERIN GÉRALDINE (129), ISTACE DENIS (199), LE MEUR LAGIER ALEXIS (149), LELAURAIN VÉRONIQUE (125), LOUAIL-PELLET (120), MOUCHIROUD ROSTAING GILLES (125), NADER THOME NADER (121), NAESSENS QUENUM LUDOVIC (129), PIERRON PENEL SEBASTIEN (176), ROUXEL RAVENDT FRANÇOIS (129), SAGE CELINE (125), SINTES BRUNO (129), TASSEZ BAUVAIS THIERRY (121), TOURNEUR JOEL (129), VANDON SERGE (116), VANTORRE ROMAIN (202), VIDO SANDOR (129), VIGNAL DANIEL (129), ZICCA LIOGIER ERIC (125) Représentant 4486 / 10000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

**1.
ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE (art 24)**

L'assemblée générale désigne Mme MULLER en qualité de président de séance.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2.
ELECTION DU SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (art 24)**

L'assemblée générale désigne Mme SCOTTO en qualité de scrutateur de séance.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE (art 24)

L'assemblée générale désigne Alexandre DEL PRETE représentant le cabinet A2D IMMOBILIER en qualité de secrétaire de séance.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. POINT D'INFORMATION SUR LES IMPAYES COPROPRIETAIRES

Un point d'information sur les impayés copropriétaires est effectué.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

6. APUREMENT DE L'ANCIEN COMPTE D'ATTENTE FOURNISSEURS DEBITEUR (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'apurer l'ancien compte d'attente fournisseurs débiteur pour un montant de 1.464,16 euros.

Cette somme sera appelée par des appels de fonds qui seront effectués selon la clef de répartition "charges communes générales" et qui seront exigibles aux dates suivantes :

- le 01/09/2019 pour 100%

- Ont voté pour :
3910 / 3910 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BROUT E. OU DEMONT M.Christine (129) , DUFROU SAINT LAUX Régis (129) , LESPIAUCQ Jean-Pierre (129) , MULLER Laurence (122) , PHALEMPIN Claudine (187) , PORTUGHESE-LABORDE Martine (122) , RUCHON RENAUX François (236) , TOURE Ali (125) , TZOTZIS MONTLAHUC Pascal (125) , VERDURE JANVIER Patrice (204) , WOUTERS DAGNIAUX Thierry (96) Représentant 1604 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant



En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

7.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 (art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes obligatoires, et après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 pour un montant de dépenses global de 78.539,19 €.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

8.

MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES COMPTABLES (art 24)

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges par les copropriétaires, au bureau du syndic, le mardi précédent la semaine de la tenue de l'assemblée générale, ou sur rendez-vous.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

9.

DESIGNATION DU SYNDIC (art 25)

L'assemblée générale, après avoir examiné la proposition du cabinet A2D IMMOBILIER, nomme en qualité de syndic le cabinet A2D IMMOBILIER représenté par Monsieur DEL PRETE Alexandre, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 84012018000029796 délivrée par la CCI de Vaucluse. Garantie financière assurée par QBE France.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 87 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 06/07/2019 pour se terminer le 30/09/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale donne pouvoir au président de séance pour signer le contrat de syndic.

- Ont voté pour :
5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

10.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Actuellement, les membres du conseil syndical sont : Mr DUPONT - Mme FABRE - Mme MULLER - Mme SCOTTO DI VETTIMO - Mr TRACHINO.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical Mr DUPONT

- Ont voté pour :

5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

11.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical Mme FABRE

- Ont voté pour :

5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

12.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical Mme MULLER

- Ont voté pour :

5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

AS

AD

LT

**13.
ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical Mme SCOTTO DI VETTIMO

- Ont voté pour :
5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**14.
ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical Mr TRACHINO

- Ont voté pour :
5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**15.
MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019
(art 24)**

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, décide de porter le budget à la somme de 78.760 € pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019. Le syndic procédera aux appels provisionnels chaque trimestre à proportion du budget voté.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**16.
VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 (art 24)**

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, décide de fixer le budget à la somme de 78.760 € pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020. Le syndic procédera aux appels provisionnels chaque trimestre à proportion du budget voté.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

TS

AD

L7

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

17.

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (art 25)

L'assemblée générale, décide que le syndic devra consulter le conseil syndical préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500€ TTC.

- Ont voté pour :

5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

18.

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (art 25)

L'assemblée générale, décide de fixer à 800€ TTC le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf dans le cadre de travaux urgents définis par la loi.

- Ont voté pour :

5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

19.

VOTE DU FONDS TRAVAUX (art 25)

Extrait de l'Article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 :

« Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles

25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de porter le montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds travaux à la somme de 5% du budget annuel soit la somme de 3938€

Cette cotisation sera appelée selon les tantièmes de charges communes générales, le 01/11/2019 (ENVOI DE L'APPEL DE FONDS EN MEME TEMPS QUE CELUI DU TRIMESTRE AU 01/10/2019)

- Ont voté pour :
5514 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

20. PLACEMENT DE LA PROVISION (art 24)

L'assemblée générale ayant décidé la constitution d'un fonds travaux définie par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 décide que les fonds versés seront placés, sans risque, sur un compte Livret A spécialement affecté à cet usage et dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

21. AUGMENTATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (art 24)

L'assemblée générale décide d'augmenter l'avance de trésorerie permanente actuellement d'un montant de 5.380,19 € à la somme de 13.000 €, afin qu'elle corresponde à 1/6ème du budget prévisionnel voté et pour faire face aux soucis de trésorerie.

JS

AD

LD

La différence, soit un montant de 7.619,81 €, sera appelée aux copropriétaires selon la clé de répartition "charges communes générales" et sera exigible aux dates suivantes :

- le 01/08/2019 pour 25%
- le 01/10/2019 pour 25%
- le 01/01/2020 pour 25%
- le 01/04/2020 pour 25%
- Ont voté pour :
5268 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
DALION Dominique (121) , LOGEAISS MOLLE Romuald (125) Représentant 246 / 5514 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

22.

RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT D'UNE POMPE DE LA PISCINE EFFECTUES EN URGENCE (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de remplacement d'une pompe de la piscine effectués en urgence par l'entreprise DESJOYAUX, pour un montant de 1.523,80 euros TTC.

L'assemblée générale prend acte que cette dépense sera réglée par l'utilisation du fonds travaux 2018 déjà constitué, en charges communes générales, à la date de la présente assemblée générale.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

23.

RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU MOTEUR DU PORTAIL SOUS-SOL EFFECTUES EN URGENCE EN 2019 (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de remplacement du moteur du portail sous-sol effectués en urgence en 2019 par l'entreprise CHABAUD, pour un montant de 1.575,20 euros TTC.

L'assemblée générale prend acte que cette dépense sera réglée par l'utilisation du fonds travaux 2018 déjà constitué, en charges communes générales, à la date de la présente assemblée générale.

- Ont voté pour :
5514 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

HS

AD

57

**24.
DECISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA CREATION D'UN FORAGE
(art 24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux :

- de création d'un forage par l'entreprise SUFFREN pour un montant de 1100€.
- de raccordement plomberie au forage par une entreprise choisi par le conseil syndical pour un montant de 2400 €.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que l'eau du forage sera utilisée pour remplir la piscine après analyse, et pour l'arrosage des communs.

Les appels de fonds seront effectués selon la clef de répartition "charges communes générales" et seront exigibles aux dates suivantes:

- 01/03/2020 à 100%

- Ont voté pour :

5265 / 5514 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

DUPONT SORIANO Serge (124) , LOGEAIS MOLLE Romuald (125) Représentant 249 / 5514 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**25.
DECISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA MISE EN PLACE D'UNE
SURVEILLANCE VIDEO DES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE (art 24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux de mise en place d'une surveillance vidéo des parties communes de la résidence par l'entreprise RIPETTI pour un montant de 6574.71€.

Les appels de fonds seront effectués selon la clef de répartition "charges communes générales" et seront exigibles aux dates suivantes:

- le 01/10/2019 pour 100%

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

DUPONT SORIANO Serge (124) Représentant 124 Tantièmes

- Ont voté contre :

5390 / 5390 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**26.
DECISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA REFECTION DE LA
PEINTURE DES SOLS DES MARCHES D'ESCALIERS DU RDJ VERS LE RDC DU BATIMENT A
(art 24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux de réfection de la peinture des sols des marches d'escaliers du rez-de-jardin vers le rez-de-chaussée du bâtiment A par l'entreprise RICCA pour un montant de 543.93€.

MS

AD

LTJ

Les appels de fonds seront effectués selon la clef de répartition "charges bâtiment A" et seront exigibles aux dates suivantes:

- le 01/03/2020 pour 100%

- Ont voté pour :

6784 / 6784 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

27.

DECISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA REFECTION DE LA PEINTURE DES SOLS DES MARCHES D'ESCALIERS DU RDJ VERS LE RDC DU BATIMENT B (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux de réfection de la peinture des sols des marches d'escaliers du rez-de-jardin vers le rez-de-chaussée du bâtiment B par l'entreprise RICCA pour un montant de 543.93€.

Les appels de fonds seront effectués selon la clef de répartition "charges bâtiment B" et seront exigibles aux dates suivantes:

- le 01/03/2020 pour 100%

- Ont voté pour :

4719 / 4719 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

28.

DECISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA REFECTION DE LA PEINTURE DES SOLS DES MARCHES D'ESCALIERS DU RDJ VERS LE RDC DU BATIMENT C (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux de réfection de la peinture des sols des marches d'escaliers du rez-de-jardin vers le rez-de-chaussée du bâtiment C par l'entreprise RICCA pour un montant de 543.93€.

Les appels de fonds seront effectués selon la clef de répartition "charges bâtiment C" et seront exigibles aux dates suivantes:

- le 01/03/2020 pour 100%

- Ont voté pour :

4858 / 4858 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

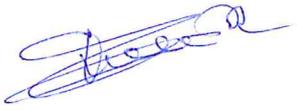
- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:38.

Le Président,
MULLER
LAURENCE

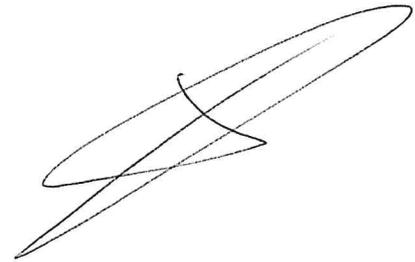


1^{er} Scrutateur,
SCOTTO DI VETTIMO
MARTINE



2ème Scrutateur,

Le secrétaire
A. DELPRETE



Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

