

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/01/2021

**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 ont renvoyés leur formulaire de vote par correspondance pour l'Assemblée Générale Ordinaire.

37 Copropriétaires sur 71 totalisant 5393/10000 Tantièmes ont renvoyés leur formulaire de vote par correspondance ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

N'ont pas renvoyés leur formulaire de vote par correspondance : AMER ALI AKLI (208), BROUT E. OU DEMONT M. CHRISTINE (129), CAVAINAC PIERRE OU SANDRA (125), CEGANY MARQUES ERIC (121), CZAYKA LAURENT (180), DELACROIX GRÉGORY (96), DUCHIER ANTOINE (125), EGUIENTA SADAKHOM PIERRE (121), FERRACCI SERGE (129), FOSSET REVEILLE BENOIT (126), GALLEGO CHRISTINE (129), GENNEQUIN PAQUET NICOLAS (120), GRESSION KESTELOOT JEAN MARC (178), GUERIN GÉRALDINE (129), HOUBART CHRISTIAN (124), ISTACE DENIS (199), KUS JEAN (94), LE MEUR LAGIER ALEXIS (149), LOUAIL-PELLET (120), MAITRE JULIEN (121), MENARD KUS OLIVIER (95), MOUCHIROUD ROSTAING GILLES (125), NAESSENS QUENUM LUDOVIC (129), PHILIS FRANCON STEEVE (125), PIERRON PENEL SEBASTIEN (176), PREVOST HERBERT ALAIN (120), ROUXEL RAVENDT FRANÇOIS (129), RUCHON RENAUX FRANÇOIS (236), SAGE CELINE (125), SINTES BRUNO (129), TOURNEUR JOEL (129), TZOTZIS MONTLAHUC PASCAL (125), VANDON SERGE (116), ZICCA LIOGIER ERIC (125) Représentant 4607 / 10000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1.

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

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

- Ont voté pour :
5393 / 5393 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 Madame FABRE en qualité de scrutateur de séance.

AD

JF

LD

- Ont voté pour :
5393 / 5393 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 Monsieur Alexandre DEL PRETE représentant le cabinet A2D IMMOBILIER en qualité de secrétaire de séance.

- Ont voté pour :
5393 / 5393 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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 (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 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de dépenses global de 77.774 €.

- Ont voté pour :
4672 / 4672 Tantièmes

- Se sont abstenus :
CLAVELLOUX Bruno (147) , LOGEAISS MOLLE Romuald (125) , PORTUGHESE-LABORDE Martine (122) , TOURE Ali (125) , VANTORRE Romain (202) Représentant 721 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

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

5. 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 vendredi précédent la semaine de la tenue de l'assemblée générale, ou sur rendez-vous.

- Ont voté pour :
5393 / 5393 Tantièmes

AD

JF

LT

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

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

6.

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 qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 30/01/2021 pour se terminer le 29/01/2022.

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 :

5393 / 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).

7.

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 Monsieur DUPONT.

- Ont voté pour :

5269 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

DUPONT SORIANO Serge (124) Représentant 124 / 10000 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

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

8.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

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

- Ont voté pour :

5393 / 10000 Tantièmes

AD

JP

6

- 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).

9.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

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

- Ont voté pour :

5393 / 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)

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

- Ont voté pour :

5393 / 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 Monsieur TRACHINO

- Ont voté pour :

5393 / 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).

AD

JF

LT

12.

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (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 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le syndic procédera aux appels provisionnels chaque trimestre à proportion du budget voté.

- Ont voté pour :

4919 / 4919 Tantièmes

- Se sont abstenus :

CLAVELLOUX Bruno (147) , TOURE Ali (125) , VANTORRE Romain (202) Représentant 474 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

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

13.

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 :

5393 / 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.

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 :

5393 / 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).

AD

JF

LD

15.

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 3.938 €.

Cette cotisation sera appelée selon les tantièmes de charges communes générales, le 01/04/2021.

- Ont voté pour :
5393 / 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).

16.

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 spécialement affecté à cet usage et dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

- Ont voté pour :
5393 / 5393 Tantièmes

AD

IF
LN

- 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.

RÉSILIATION DU CONTRAT ACTUEL D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat actuel d'entretien des parties communes de l'entreprise ADF, à la date du 28 février 2021.

- Ont voté pour :

5264 / 5264 Tantièmes

- Se sont abstenus :

VIDO Sandor (129) Représentant 129 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

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

18.

SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'entretien auprès de l'entreprise GMS NETTOYAGE à compter du 01/03/2021, pour un montant mensuel de 1.520 € TTC, incluant les prestations relatives à l'entretien courant de la piscine selon devis ci-joint.

Cette dépense sera incluse dans le budget annuel courant de la résidence selon la clef de répartition "charges communes générales".

- Ont voté pour :

5264 / 5264 Tantièmes

- Se sont abstenus :

VIDO Sandor (129) Représentant 129 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

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

19.

DÉCISION D'EFFECTUER LES TRAVAUX SUR L'ECLAIRAGE EXTERIEUR DEFECTUEUX (art 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux sur l'éclairage extérieur défectueux (lampadaires), pour un montant maximum de 9.999 € TTC.

Ces travaux seront financés par l'utilisation du fonds travaux et de l'avance travaux déjà constitués selon la clef de répartition "charges communes générales".

- Ont voté pour :

3959 / 4933 Tantièmes

- Se sont abstenus :

LAUDE Jean-Pierre (129) , VANTORRE Romain (202) , VIDO Sandor (129) Représentant 460 Tantièmes

AD

JF

LT

- Ont voté contre :

DEBAIL DELOBELLE Patrice (206) , DUPONT SORIANO Serge (124) , FABRE Jeannine (213) , MULLER Laurence (122) , REGNIER RANCE Guy (129) , TRACHINO Alexandre (180) Représentant 974 / 4933 Tantièmes

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

20.

DELEGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL A L'EFFET DE PROCEDER AU CHOIX DU DEVIS POUR LES TRAVAUX SUR L'ECLAIRAGE EXTERIEUR (art 25)

L'assemblée générale, en application de l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article du décret du 17 mars 1967, donne tous pouvoirs au conseil syndical assisté du syndic, à l'effet de procéder au choix du devis pour les travaux sur l'éclairage extérieur, pour un montant maximum de 9.999 €.

Le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour :

BARAKAMFITIYE-BROUSSOULO Joach (194) , BRICHET Philippe (121) , BURONFOSSE-BOSSARD J.François (125) , CAPPELLETTI Dominique (125) , CLAVELLOUX Bruno (147) , COURDENT DELANNOY Christophe (121) , CSIGAI GRATPANCHE André (121) , DALION Dominique (121) , DEBAIL DELOBELLE Patrice (206) , DUFROU SAINT LAUX Régis (129) , DUPONT SORIANO Serge (124) , DUVERNOY ROUSSEAU Jean Michel (147) , FABRE Jeannine (213) , FROT CHARRIER Jean Luc (124) , HADAS Philippe (129) , HANEL Nicolas (232) , JENKINS Oliver (143) , LAQUAY Herve (125) , LESPIAUCQ Jean-Pierre (129) , LOGEIS MOLLE Romuald (125) , MULLER Laurence (122) , NADER THOME Nader (121) , PEREZ BRUN Eddie (121) , PHALEMPIN Claudine (187) , ROUCHET Françoise (129) , SCOTTO DI VETTIMO Martine (246) , TASSEZ BAUVAIS Thierry (121) , TOURE Ali (125) , VERDURE JANVIER Patrice (204) , VIGNAL Daniel (129) , WOUTERS DAGNIAUX Thierry (96) Représentant 4502 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

LAUDE Jean-Pierre (129) , PORTUGHESE-LABORDE Martine (122) , VANTORRE Romain (202) , VIDO Sandor (129) Représentant 582 / 10000 Tantièmes

- Ont voté contre :

309 / 10000 Tantièmes

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

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution N°20 étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple).

- Ont voté pour :

4502 / 4811 Tantièmes

- Se sont abstenus :

LAUDE Jean-Pierre (129) , PORTUGHESE-LABORDE Martine (122) , VANTORRE Romain (202) , VIDO Sandor (129) Représentant 582 Tantièmes

- Ont voté contre :

REGNIER RANCE Guy (129) , TRACHINO Alexandre (180) Représentant 309 / 4811 Tantièmes

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

21.

SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS 314 ET 403 APPARTENANT A MR ET MME EGUIENTA SADAKHOM ET FIXATION DU PRIX (art 24)

AD

SF
LN

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état d'avancement des procédures en recouvrement à l'encontre de Mr et Mme EGUIENTA SADAKHOM Pierre demeurant Quartier Font Boucher - 26 lot Font Boucher - 97222 CASE PILOTE MARTINIQUE, propriétaires des lots 314 et 403 redevables à ce jour au syndicat de la somme de 5.960,04 €.

- décide, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente des lots 314 et 403 dont les débiteurs sont propriétaires afin de recouvrer la créance due au syndicat des copropriétaires,
- donne tout pouvoir au syndic pour l'exécution de la présente décision,
- décide de fixer le montant de la mise à prix des lots à la somme minimum de 10.000 €.

Afin de couvrir les frais d'exécution de cette procédure, l'assemblée générale prend acte que les dépenses seront intégrées aux dépenses courantes selon la clé de répartition "charges communes générales".

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Si tel est le cas, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder, dès le prononcé du jugement d'adjudication, à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais (dont frais taxés) et honoraires (dont émoluments) outre les droits d'enregistrement, et ce, pour un montant total qui ne pourra être inférieur à 20.000 €.

- Ont voté pour :
4201 / 4201 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BARAKAMFITIYE-BROUSSOULO Joach (194) , FABRE Jeannine (213) , HADAS Philippe (129) , MULLER Laurence (122) , PHALEMPIN Claudine (187) , PORTUGHESE-LABORDE Martine (122) , VIDO Sandor (129) , WOUTERS DAGNIAUX Thierry (96) Représentant 1192 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

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

22.

AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC EN VUE D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR (art 24)

Après avoir pris acte des différentes interventions effectuées par le syndic, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à agir en justice à l'encontre du promoteur et de ses assureurs, ainsi que les entreprises participantes à la construction de l'ouvrage, pour la résolution du litige suivant : infiltrations chez Madame FABRE, ainsi que les problèmes généraux d'étanchéité des balcons laissant apparaître des coulures noires et de l'eau qui pénètre dans les coffres des volets roulants et à l'intérieur des appartements sans que l'assurance dommages ouvrage ne parvienne à solutionner les problèmes ; par toutes voies de droit et devant les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel en vue d'obtenir la résolution du litige,
- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à Maître FORTUNET (Avignon) pour la défense des intérêts de la copropriété,
- prends acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale,

L'assemblée générale prend acte que le coût de cette procédure sera intégré dans le budget de l'exercice en cours et réparti entre les copropriétaires selon la clé de répartition "charges communes générales".

- Ont voté pour :
5264 / 5264 Tantièmes

AD

IF

LN

- Se sont abstenus :
VIDO Sandor (129) Représentant 129 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

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

⇒ **Tous les votes ont été enregistrés et l'ordre du jour est épuisé.**

**Le Président,
MULLER
LAURENCE**

**1^{er} Assesseur,
FABRE JEANNINE**

2^{ème} Assesseur,

**Le secrétaire
DEL PRETE
ALEXANDRE**



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. »

