

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## LES VILLAS DE LA BAIE

### 80550 LE CROTOY

Le **vendredi 21 octobre 2022** à 16h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE OU VOTE PAR CORRESPONDANCE

#### Copropriétaires présents et représentés:

M ou Mme BOUCHART Claude (193) - M & Mme BROCARD Patrick (161) - IND COGEZ-MILLEQUANT Olivier-David (246) - M ou Mme DE SOUSA PEREIRA Manuel (193) - M ou Mme DELASSUS Hubert (196) - Mr GAVROY Raphael (158) - Mr GUERARD Patrice (159) - M & Mme LEFEBVRE Fabrice (149) - Mr LEPRETRE Lionel (158) - IND LONG - BOUGUER (157) représentant M & Mme ROHART Jean (153), Mr SEVESTRE Didier (195), M & Mme VINCENT Francis (192) - M ou Mme MANCINO / DENGLOS Sabato ou Béatrice (153) - M & Mme MARTY Jean-Michel (153) - M & Mme PION Benoit (193) - M & Mme PRINGARBE Laurent (193) représentant Melle DELOT Claudette (190), M & Mme FROHLICH Bruno (153) - M & Mme TELLIEZ Christophe (153) - Melle TRIQUET Aurore (193) - Mr VITSE Christophe (195) - M & Mme YVART Eric (203) représentant M & Mme GUY PETET Christian (149), Mme PAUTAL-LEROUX Marie-Thérèse (191) -

**sont présents ou représentés : 25 / 56 copropriétaires, totalisant 4429 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme ADAMS-MAYHEW Georges ou Martine (190), M & Mme BARANSKI Gilles (159), Mr BAYART Patrick (153), Mr BEGUIN Thierry (190), Mme BESIN Anne (190), M & Mme BUISSART Guy (192), M ou Mme CHAILLOU Benoit (192), Mr DELAVACQUERIE Didier (160), M & Mme DONNET Thierry (152), M & Mme DROPEK Hervé (199), IND DUTHIL TORRES (153), Mr GHEERAERT Sébastien (201), M & Mme GODDE Miguel (192), IND HARLE - LABRE (157), Mr HOCHART Olivier (150), Mr HONKU Noel (190), Mr JUNCA Alexandre (154), IND KACINSKI - VALIN (153), M & Mme MALLEVILLE Bernard (192), M ou MI MARY - TALEB Christine - Ariski (154), M & Mme NANJI Leopold (246), SARL ODASOL (190), M & Mme PAPIOL Stéphane (197), Mr PATEY Paul (198), IND PICARD - BOUDET (190), Mr PLE Sébastien (201), M & Mme ROY Robert (153), M & Mme THOMMERET Jean (152), M ou Mme VENDEVILLE Fabien (190), M & Mme WATELAIN Michel (191), M & MI WATTELIER - ANQUER (190),

**sont absents ou non représentés : 31 / 56 copropriétaires, totalisant 5571 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

**Constitution du bureau de l'assemblée générale - Nomination du président de séance - Candidature de Monsieur LONG Cyril**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de président de séance : Monsieur LONG Cyril

Votent **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4429 / 4429** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 02

#### Constitution du bureau de l'assemblée générale - Nomination du scrutateur - Candidature de Monsieur PRINGARBE Laurent

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs :

Monsieur PRINGARBE Laurent

Votent **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4429 / 4429** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 03

#### Constitution du bureau de l'assemblée générale - Nomination du secrétaire - Candidature du cabinet SGIT GESTION

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire :

Le cabinet SGIT GESTION représenté par Monsieur LUGON Matthieu

Votent **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4429 / 4429** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 04

#### Lieu de tenue de la prochaine Assemblée générale

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune du CROTOY ou en visioconférence.

Les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront déterminées en concertation avec le conseil syndical.

Votent **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4429 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **4429 / 4429** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

## Question n° 05

### Approbation des comptes pour l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice du 01/04/2021 clos au 31/03/2022 :

- **35 060,33 €uros** pour l'ensemble des postes de charges non récupérables (à la charge des copropriétaires )

- **113 553,03 €uros** pour l'ensemble des postes de charges récupérables (à la charge de l'exploitant)

Soit **148 613,36 €uros** pour l'ensemble des charges de copropriété de l'exercice clos, ventilées de la manière suivante :

- **134 992,79 €uros**, pour l'ensemble des dépenses de fonctionnement de la copropriété.

- **13 620,57 €uros** pour l'ensemble des travaux votés

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant Odalys pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre de la filiation entre SGIT GESTION et ODALYS.

Votent **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **3377 / 3377** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1052 / 4429** tantièmes.

Se sont abstenus : DELASSUS Hubert (196), GUERARD Patrice (159), LONG - BOUGUER (157), ROHART Jean (153), SEVESTRE Didier (195), VINCENT Francis (192),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

## Question n° 06

### Désignation du syndic : candidature du cabinet SGIT GESTION

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le contrat en cours prend fin le 23/10/2022 il est nécessaire de le renouveler.

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet SGIT GESTION

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an** qui commencera le **24/10/2022** pour se terminer le **23/10/2023**.

Le montant des honoraires s'élève à 7197,50 €uros HT soit **8637,00 €uros TTC**.

Les honoraires proposés sont identiques à ceux appliqués lors du précédent exercice.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4122 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **307 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LEFEBVRE Fabrice (149), LEPRETRE Lionel (158),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4122 / 4122** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **307 / 4429** tantièmes.

Se sont abstenus : LEFEBVRE Fabrice (149), LEPRETRE Lionel (158),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 07**

**Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de :

**127 718,00 €uros**, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Votent **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **3963 / 3963** tantièmes.

Votent **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **466 / 4429** tantièmes.

Se sont abstenus : GUERARD Patrice (159), LEFEBVRE Fabrice (149), LEPRETRE Lionel (158),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 08**

**Ratification des travaux ayant pour objet le changement du réchauffeur de la piscine**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Au mois de Juin 2022, l'exploitant ODALYS nous a fait part de la panne du réchauffeur de la piscine. Afin de préserver la qualité de l'exploitation de la résidence, une solution a dû être trouvée en urgence.

Plusieurs entreprises ont été consultées et le devis le plus pertinent a été présenté au Conseil Syndical pour validation.

Après étude du devis de la société NORPISCINE, le Conseil Syndical a donné son accord pour la réalisation des travaux.

L'Assemblée générale, après explications et étude de la facture jointe à la convocation :

- Décide de faire procéder à la ratification des travaux concernant le changement du réchauffeur de la piscine.

- Prend acte de la facture présentée par la société NORPISCINE pour un montant de 2934,00 € TTC

- Prend acte que les honoraires spécifiques du syndic pour la gestion et le suivi de ce dossier travaux auraient dû s'élever à 5% HT du montant HT des travaux, soit 146,70 EUROS TTC. Suite négociations avec le conseil syndical, et dans l'optique de maintenir un partenariat durable avec les copropriétaires, les honoraires spécifiques sont offerts à titre commercial.

- Autorise le syndic à procéder à un appel de fonds à hauteur de 2934,00 € le 01/11/2022 qui sera réparti selon les tantièmes généraux.

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Votent **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4236 / 4429** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **193 / 4429** tantièmes.

Ont voté contre : DE SOUSA PEREIRA Manuel (193),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 09

#### Constitution d'un budget travaux dans l'optique du changement futur du liner de la piscine ( avec délégation au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise ).

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Suite à la saison estivale, il a été constaté une usure problématique du liner de la piscine.

Plusieurs entreprises ont été consultées mais nous n'avons pour l'heure pas reçu tous les éléments. A titre d'information, vous trouverez en pièce jointe de cette convocation le devis de la société Mat et eau pour un montant de **14 579.16 EUROS TTC**.

Afin de pouvoir faire preuve de réactivité en cas de désordre, et dans l'optique d'éviter les frais inhérents à la convocation d'une Assemblée Générale supplémentaire, nous proposons aux copropriétaires de constituer une enveloppe travaux à hauteur de 15 000,00 EUROS et de donner délégation au Conseil Syndical pour le choix final de l'entreprise. Un compte rendu sera réalisé lors de la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée générale, après explications et étude du dossier :

- Décide de constituer une enveloppe travaux à hauteur de 15 000,00 EUROS dans l'optique de procéder au changement du liner de la piscine.

- Donne délégation au Conseil Syndical pour le choix final de l'entreprise

- Prend acte que les honoraires spécifiques du syndic pour la gestion et le suivi de ce dossier travaux auraient dû s'élever à 5% HT du montant HT des travaux. Suite négociations avec le conseil syndical, et dans l'optique de maintenir un partenariat durable avec les copropriétaires, les honoraires spécifiques seront ramenés à 2% HT du montant HT des travaux.

- Autorise le syndic à procéder à deux appels de fonds à hauteur de 7500,00 € le 01/11/2022 et le 01/02/2023 qui seront répartis selon les tantièmes généraux.

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Votent **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4236 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **193 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4236 / 4429** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **193 / 4429** tantièmes.

Ont voté contre : DE SOUSA PEREIRA Manuel (193),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 10

**Mandat à donner au syndic pour la négociation du contrat d'assurance multirisque de l'immeuble et au conseil syndical pour la validation du changement de courtier et/ou de compagnie**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le syndic informe qu'il entame une consultation auprès de différents cabinets de courtage et différentes compagnies d'assurance pour optimiser les garanties, négocier les franchises et les tarifs sur les contrats multirisques de l'immeuble. Le retour de la consultation sera communiqué au Conseil Syndical en cas de retour probant. Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale, donne mandat :

-au syndic pour négocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble,

-au Conseil Syndical pour valider la proposition de changement de courtier et/ou de compagnie en cas de retour probant

Votent **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4236 / 10000** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **193 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **4236 / 4429** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **193 / 4429** tantièmes.

Ont voté contre : DE SOUSA PEREIRA Manuel (193),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

### **Question n° 11**

#### **Information sur la mise en place d'un nouveau système de paiement : le télépaiement**

*Clé: Charges générales*

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site [www.sgitgestion.com](http://www.sgitgestion.com) - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion).

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

### **Question n° 12**

#### **Information sur la lettre recommandée électronique**

*Clé: Charges générales*

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

Économique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.

Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.

Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.

Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.

Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, si vous n'y avez pas encore souscrit, en complétant le document joint en annexe et en le retournant par mail à l'adresse suivante : [camarda.r@sgitgestion.com](mailto:camarda.r@sgitgestion.com)

### **Question n° 13**

#### **Questions diverses**

*Clé: Charges générales*

*Conditions de majorité de l'.*

Tour d'horizon des points intéressant l'ensemble des copropriétaires

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.  
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.  
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17H48.**

*DISPOSITIONS LEGALES :*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



Signatures électroniques

---