

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES VILLAS DE LA BAIE

80550 LE CROTOY

Le **vendredi 27 octobre 2023** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE OU VOTES PA CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

M ou Mme BOUCHART Claude (193) - M & Mme BROCARD Patrick (161) - M & Mme BUISSART Guy (192) - IND COGEZ-MILLEQUANT Olivier-David (246) - M ou Mme DELASSUS Hubert (196) - IND DESHAYES - CHEREL Damien et Carine (193) - M & Mme FROHLICH Bruno (153) - Mr GAVROY Raphael (158) - Mr GUERARD Patrice (159) - Mr HONKU Noel (190) - Mr LEPRETRE Lionel (158) - IND LONG - BOUGUER (157) - 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 M ou Mme ADAMS-MAYHEW Georges ou Martine (190), Melle DELOT Claudette (190), M & Mme GUY PETET Christian (149) - M & Mme ROHART Jean (153) - M & Mme ROY Robert (153) - M & Mme TELLIEZ Christophe (153) - M & Mme THOMMERET Jean (152) - Melle TRIQUET Aurore (193) - M & Mme VINCENT Francis (192) - M & Ml WATTELLIER - ANQUER (190) - M & Mme YVART Eric (203) représentant Mme PAUTAL-LEROUX Marie-Thérèse (191), Mr PLE Sébastien (201) -

**sont présents ou représentés : 29 / 56 copropriétaires, totalisant
5158 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M & Mme BARANSKI Gilles (159), SUCCESSION BAYART Patrick (153), Mr BEGUIN Thierry (190), Mme BESIN Anne (190), 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 JUNCA Alexandre (154), IND KACINSKI - VALIN (153), M & Mme LEFEBVRE Fabrice (149), Mr MACREZ Robin (195), M & Mme MALLEVILLE Bernard (192), M ou Ml MARY - TALEB Christine - Ariski (154), M & Mme NANJI Leopold (246), SARL ODASOL (190), Mr PAPIOL Stéphane (197), Mr PATEY Paul (198), IND PICARD - BOUDET (190), M ou Mme VENDEVILLE Fabien (190), Mr VITSE Christophe (195), M & Mme WATELAIN Michel (191),

**sont absents ou non représentés : 27 / 56 copropriétaires, totalisant
4842 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - CANDIDATURE DE MONSIEUR LONG CYRIL

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Votent **POUR** : **29** copropriétaires totalisant **5158 / 5158** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - 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 désigne, en qualité de scrutateur : Monsieur PRINGARBE Laurent

Votent **POUR** : **29** copropriétaires totalisant **5158 / 5158** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION**

Clé: Charges générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : Le cabinet SGIT GESTION représenté par Monsiuer LUGON Matthieu

Votent **POUR** : **29** copropriétaires totalisant **5158 / 5158** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**LIEU DE TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

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** : **29** copropriétaires totalisant **5158 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 05**APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023**

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 (Annexes 1 à 5 de la convocation) pour l'exercice du **01/04/2022** au **31/03/2023** :

- **25 403,85 €** pour l'ensemble des postes non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- **102 222,43 €** pour l'ensemble des postes récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant ou locataires).

Soit 127 626,28 € pour l'ensemble des charges de copropriété de l'exercice clos, ventilées de la manière suivante :

- **124 629,28 €** pour l'ensemble des dépenses de fonctionnement de la copropriété
- **2 934,00 €** pour les travaux votés lors de précédentes Assemblées Générales.

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

Votent **POUR** : **26** copropriétaires totalisant **4652 / 4652** tantièmes.

Votent) **ABSTENTION** : **3** copropriétaires totalisant **506 / 5158** tantièmes.

Se sont abstenus : GUERARD Patrice (159), LONG - BOUGUER (157), WATTELIER - ANQUER (190),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

DESIGNATION DU SYNDIC 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 **20/10/2023**, il est nécessaire de le renouveler. Le contrat proposé et la fiche de synthèse sont joints à la convocation (Annexe 6 et 6bis de la convocation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT GESTION en qualité de syndic pour une période de **3 ans** du **21/10/2023** au **20/10/2026** pour un montant de 7 341,67€ HT soit **8 810,00 € TTC** la première année (**augmentation contractuelle annuelle de 3% HT**).

En séance et suite à négociations avec les copropriétaires, le tarif a été ramené à hauteur de **8 637,00 € TTC la première année. L'augmentation contractuelle annuelle de 3 % reste applicable.**

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Rappel modalités de gestion de la trésorerie de la copropriété : un compte bancaire spécial et individuel du syndicat des copropriétaires de la résidence LES VILLAS DE LA BAIE est ouvert auprès de la Banque Palatine.

Votent **POUR** : **27** copropriétaires totalisant **4803 / 10000** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **196 / 10000** tantièmes.

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **159 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : GUERARD Patrice (159),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **27** copropriétaires totalisant **4803 / 4999** tantièmes.

Vote **CONTRE** : **1** copropriétaire totalisant **196 / 4999** tantièmes.

A voté contre : DELASSUS Hubert (196),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **159 / 5158** tantièmes.

S'est abstenu : GUERARD Patrice (159),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

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 **01/04/2024** au **31/03/2025** pour un montant de :

- **146 091,00 €** pour l'ensemble des charges courantes de la 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).

Arrive en cours de résolution : CHAILLOU Benoit (192) (18:53:00) -

Votent **POUR** : **27** copropriétaires totalisant **4876 / 5191** tantièmes.

Votent **CONTRE** : **2** copropriétaires totalisant **315 / 5191** tantièmes.

Ont voté contre : LEPRETRE Lionel (158), LONG - BOUGUER (157),

Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **159 / 5350** tantièmes.

S'est abstenu : GUERARD Patrice (159),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

A la demande des copropriétaires en séance, vous trouverez en annexe du procès-verbal deux exemples d'appels de fonds trimestriels.

- Le premier pour un copropriétaire à bail avec ODALYS
- Le second pour un copropriétaire hors bail ODALYS

Cette comparaison met en évidence l'application du tiers payeur au niveau des charges récupérables pour les copropriétaires à bail avec ODALYS (ligne remboursement locatif)

Question n° 08

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

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 :

- Economique : 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 (Annexe 7 de la convocation) et en le retournant par mail à l'adresse **camarda.r@sgitgestion.com**

Question n° 09

INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE DU SYSTEME DE PAIEMENT : LE TELEPAIEMENT

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 - 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° 10

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

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

- Point d'information sur la législation PPPT
- Point d'information sur l'état du liner de la piscine et sur les devis reçus (enveloppe travaux votée lors de l'AG 2022)

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.

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



Signatures électroniques
