

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "ESTUAIRE" DU 23 mars 2022

Les copropriétaires de ESTUAIRE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER se sont réunis le mercredi 23 mars 2022 à 14 H 00 à Par votes par correspondance et Pouvoirs , à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :

ALDOBRANDI U GIUNCHITU Lozari (219) (C) - BROCHARD Nicolas ZELLER Stéphanie (226) (C) - CALA (464) (C) - CARREAU Armelle (180) (C) - CHAMBARD Robert (168) (C) - DRAI David (225) (C) - DRAI FINANCE CONSEIL ET PATRIM (225) (C) - FALCE José (221) (C) - FERU Frédéric (170) (C) - FIDELE Laurent et Sybille (398) (C) - GUIBET Christophe (175) (C) - HIGUINER Alain (177) (C) - HUTIN Jean Marie ou Evelyne (170) (C) - LE DIGABEL ET DELTEIL Cedric et Laetit (182) (C) - LE GAL FRANCOIS et MARIE (225) (C) - LEQUERTIER Eric (221) (C) - MEURET Michel (181) (C) - PACEK Suzanne (241) (C) - PIET Jean Marc (168) (C) - PLASSAIS Jean Luc (222) (C) - ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C) - TRUC Guillaume et Sanaa (232) (C) - VERLYCK Laurent (175) (C)
Total : 23 copropriétaires et 5095 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES :

Mr CHAMBARD représentant GUYOT Jean-Michel (166) - LAGRANGE Philippe ou Valérie (167) - PERRARD Aymeric (177) - DELHOUM Abdelkader (224)
Mr FERU représentant REFFAY Sophie (175)
Total : 5 copropriétaires et 909 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS :

- BALAY Daniel (174) - CHABAL Eric ou Valérie (219) - DUBOIS-SAUPHAR Laurent et Dominique (180) - DUFFOUR Didier (219) - ESCOBAR Michel WALTER Agnès (218) - FAUCONNOT Jean-François (170) - FLOCHLAY David (175) - HAMEAU (184) - HOLLER (232) - HOUDEYER Sandrine (228) - HUBART Jean Claude (222) - KARI Vincent (181) - LE CAM Cécile ou Yann (223) - MACEDO Manuel (218) - PANIS Michel (167) - PHOUMMAVONGSA Noupavong (173) - RIQUIER Frederic (166) - TRAMBOUZE Cyril (217)
Total : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **6004** sur 9570
Copropriétaires **28** sur 46

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

1. ELECTION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de M CHAMBARD en qualité de Président de séance

Votent pour : 24 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5083 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 230 tantièmes.

ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 691 tantièmes

DRAI David (225) (C) - DRAI FINANCE CONSEIL ET PATRIM (225) (C) - PACEK Suzanne (241) (C)

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de M PIET en qualité de scrutateur

Votent pour : 24 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5083 tantièmes.

Votent contre : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 680 tantièmes.

DRAI David (225) (C) - DRAI FINANCE CONSEIL ET PATRIM (225) (C) - ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 241 tantièmes

PACEK Suzanne (241) (C)

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. ELECTION D'UN(E) SECRETAIRE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de Mme ASSANTE DI CUPILLO en qualité de secrétaire

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5774 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 230 tantièmes.

ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. TRAVAUX de VESTIAIRES/ DOUCHES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

Les douches ont besoin d'une refecton complete.

En effet, lors de la conception, les receveurs ne sont pas adaptés et il existe des contre pentes.

De ce fait, il y a eu des remontées d'eau dans les placos et les murs sont fortement détériorés.

Il est donc prévu de casser les douches actuelles, de remettre en place des évacuations conformes, de recréer les pentes et de refaire les espaces vestiaires.

Des devis sont joints à la présente convocation.

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux pour un montant de 8518.31 euros.

Les fonds pour paiement de ces travaux seront pris sur le fonds Alur de la copropriété afin d'éviter aux copropriétaires un nouvel appel de fonds.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5774 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 230 tantièmes.

ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. TRAVAUX DE L'ALLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

Après des difficultés d'obtention de la déclaration préalable de travaux auprès de la mairie du Verdon, ces derniers ont donné un accord tacite sur la déclaration préalable créant l'entrée et le portail sur la rue Ausone.

Cela nous permet de ne presque plus utiliser la servitude de passage tacite existant avec la résidence Atlantica.

Cela donne également une plus value à la résidence au niveau de ses infrastructures.

Par rapport au budget voté, il a été préconisé la création d'une allée le long du bâtiment A afin de protéger les piétons ainsi que prévoir la fermeture des jardins.

Il a aussi été demandé la mise en place d'un nouveau portail sur rue avec portillon

Le budget est donc de 39 743.90 euros au lieu des 31 000 euros votés précédemment.

Un appel de fonds sera réalisé en date du 01/04/22 pour le dépassement à hauteur de 8800 euros

Votent pour : 22 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4714 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 230 tantièmes.

ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1060 tantièmes

DRAI David (225) (C) - DRAI FINANCE CONSEIL ET PATRIM (225) (C) - HUTIN Jean Marie ou Evelyne (170) (C) - LEQUERTIER Eric (221) (C) - ALDOBRANDI U GIUNCHITU Lozari (219)

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. TRAVAUX D'ELECTRIFICATION DU PORTAIL

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

La société Lagrange accepte de prendre en charge les travaux d'electrification du portail et portillon.
Le devis réalisé par eux est à hauteur de 1902 euros TTC.
Cette dépense sera payée via les charges récupérables au locataire.

La présente assemblée générale décide de valider ce devis et de l'inscrire en charges récupérables auprès de Lagrange (pour les propriétaires à bail)

Votent pour : 24 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5383 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 230 tantièmes.
ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 391 tantièmes
HUTIN Jean Marie ou Evelyne (170) (C) - LEQUERTIER Eric (221) (C)

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. PROCEDURE A L'ENCONTRE DE LA SCI DE L'ESTUAIRE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6004 tantièmes.

Comme évoqué lors de la précédente assemblée générale, la SCI DE L'ESTUAIRE est actuellement débitrice de plus de 56 000 euros au syndicat des copropriétaires.

Ils doivent également 5000 euros suite à une précédente condamnation du tribunal.

Cependant, la SCI étant en liquidation, il avait été proposé d'acheter la seule possession de la SCI (correspondant au lot 49 de la copropriété) à un montant de 2 euros.

Les frais de la transaction restaient à la charge de la SCI DE L'ESTUAIRE.

Le mandataire judiciaire nous a fait une réponse (jointe à la présente convocation)

Il propose l'abandon totale de la créance et la prise en charge des frais de mutation par le SDC.

Suite à une consultation du CS, ces derniers préconisent un rejet de la proposition et d'attendre une potentielle mise à prix aux encheres du lot.

En effet, l'abandon de la créance ne permettrait pas de poursuivre les associés de la SCI si le SDC le décidait.

La présente assemblée générale étudie la proposition du mandataire et decide :

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1954 tantièmes.

CALA (464) (C) - DRAI David (225) (C) - DRAI FINANCE CONSEIL ET PATRIM (225) (C) - FALCE José (221) (C) - GUIBET Christophe (175) (C) - LE DIGABEL ET DELTEIL Cedric et Laetit (182) (C) - LEQUERTIER Eric (221) (C) - PACEK Suzanne (241) (C)

Votent contre : 18 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3595 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 455 tantièmes
LE GAL FRANCOIS et MARIE (225) (C) - ROUANET / LACROIX ROBERT - CHRISTIAN (230) (C)

Absents : 18 copropriétaires et 3566 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **15 H 15**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à LE VERDON sur MER

Le 23/03/2022

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance