



Le Syndic engagé
pour votre bien

À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RESIDENCE LES VILLAS DE LA BAIE

Aix en Provence, le 21 novembre 2024

Objet : Procès-verbal d'Assemblée Générale

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Vous trouverez en annexe le **PV de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 12 novembre dernier accompagné du décompte de charges à la suite de l'approbation des comptes de l'exercice.**

Nous vous rappelons que vos documents et autres informations concernant la copropriété sont accessibles sur **sgit.net** au moyen de votre identifiant et votre mot de passe.

Pour tous renseignements complémentaires, vos différents interlocuteurs sont :

➤ Pour les points concernant les parties communes de la copropriété :

SGIT :

- | | |
|--|--|
| • LUGON Matthieu
Gestionnaire de Copropriété | lugon.m@sgit.net |
| • BOULIN Nicolas
Comptabilité | boulin.n@sgit.net |
| • CAMARDA Régine
Assistante de Copropriétés | camarda.r@sgit.net |

➤ Pour les points concernant les relations contractuelles (bail) avec la Société ODALYS :

• Pour la Résidence :

direction.lecrotoy@odalys-vacances.com

- | | | |
|--|---|----------------|
| • Au siège :
Mme DIDIEUX Sabrina | Service propriétaires
didieux.s@odalys-vacances.com | 04 42 25 88 99 |
|--|---|----------------|

➤ Pour les points concernant le Conseil Syndical :

- | | |
|----------------------|--|
| • M LONG | cyril.long@cegetel.net |
| • M PRINGARBE | laurent.pringarbe62@gmail.com |
| • M YVART | ericyvart@sfr.fr |



655 rue René Descartes
Parc de la Duranne
CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE Cedex 3

Téléphone

04 42 60 69 70
info@sgit.net

sgit.net



**Le Syndic engagé
pour votre bien**

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, nos salutations les meilleures.

**LUGON Matthieu
Gestionnaire de copropriétés**



655 rue René Descartes
Parc de la Duranne
CS 80412
13591 AIX EN PROVENCE Cedex 3

Téléphone

04 42 60 69 70
info@sgit.net

sgit.net

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES VILLAS DE LA BAIE

80550 LE CROTOY

Le **mardi 12 novembre 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis EN VISIOCONFERENCE OU VOTES PA CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

IND BAYART (153) - Mme BESIN Anne (190) - M ou Mme BOUCHART Claude (193) - M ou Mme CHAILLOU Benoit (192) - IND COGEZ-MILLEQUANT Olivier-David (246) - M ou Mme DELASSUS Hubert (196) - IND DESHAYES - CHEREL Damien et Carine (193) - Mr GAVROY Raphael (158) - Mr GUERARD Patrice (159) - Mr HONKU Noel (190) - Mr JUNCA Alexandre (154) - Mr LEPRETRE Lionel (158) - M & Mme MALLEVILLE Bernard (192) - M ou Mme MANCINO / DENGLOS Sabato ou Béatrice (153) - M & Mme MARTY Jean-Michel (153) - M ou Mme MASSOPTIER-ROCHE Thierry-Sylvie (149) - M & Mme PION Benoit (193) - M & Mme PRINGARBE Laurent (193) représentant Melle DELOT Claudette (190), M & Mme FROHLICH Bruno (153), M & Mme GUY PETET Christian (149) - M & Mme ROHART Jean (153) - M & Mme TELLIEZ Christophe (153) - Melle TRIQUET Aurore (193) - M & MI WATTELIER - ANQUER (190) - M & Mme YVART Eric (203) représentant Mme PAUTAL-LEROUX Marie-Thérèse (191), Mr PLE Sébastien (201), M & Mme VINCENT Francis (192) -

sont présents ou représentés : **29 / 56 copropriétaires, totalisant
5183 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme ADAMS-MAYHEW Georges ou Martine (190), Mr BEGUIN Thierry (190), M & Mme BUISSART Guy (192), Mr DECAYEUX Jean (161), Mr DELAVACQUERIE Didier (160), M & Mme DONNET Thierry (152), M & Mme DROPEK Hervé (199), IND DUTHIL TORRES (153), M & Mme DUVAL - THIBAULT Cédric et Nadège (159), Mr GHEERAERT Sébastien (201), M & Mme GODDE Miguel (192), IND HARLE - LABRE (157), Mr HOCHART Olivier (150), IND KACINSKI - VALIN (153), IND LONG - BOUGUER (157), Mr MACREZ Robin (195), M ou MI 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 & Mme ROY Robert (153), M & Mme THOMMERET Jean (152), M ou Mme VENDEVILLE Fabien (190), Mr VITSE Christophe (195), M & Mme WATELAIN Michel (191),

sont absents ou non représentés : **27 / 56 copropriétaires, totalisant
4817 / 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

En l'absence de Monsieur LONG, l'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance Monsieur YVART Eric

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant 4990 / 4990 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 193 / 5183 tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou 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 : 28 copropriétaires totalisant 4990 / 4990 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 193 / 5183 tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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

Question n° 03

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE – NOMINATION DU SECRETAIRE – CANDIDATURE DU CABINET SGIT

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 représenté par Monsieur LUGON Matthieu

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant 4990 / 4990 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 193 / 5183 tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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

Suite discussions en séance, il a été évoqué l'idée de convoquer l'Assemblée Générale 2025 au Crotoy en fonction de l'état d'avancement de la rénovation de la résidence. Cette décision sera prise en concertation entre le syndic et le Conseil Syndical.

Votent POUR : 29 copropriétaires totalisant 5183 / 10000 tantièmes.

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

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

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 01/04/2023 au 31/03/2024 :

- 25 267,03 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)
- 90 873,82 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)

Soit 116 140,85 € pour l'ensemble des charges de copropriété de l'exercice clos, ventilées de la manière suivante :

- 116 140,84 € pour l'ensemble des dépenses de fonctionnement de la copropriété
- 0,01 € 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, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Votent POUR : 27 copropriétaires totalisant 4828 / 4828 tantièmes.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 355 / 5183 tantièmes.

Se sont abstenus : DELASSUS Hubert (196), GUERARD Patrice (159),

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

Question n° 06

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 **01/04/2025 au 31/03/2026** pour un montant de :

- **138 800,00 €** 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).

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 des accords entre SGIT et ODALYS.

Votent POUR : 26 copropriétaires totalisant **4674 / 4674** tantièmes.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaires totalisant **509 / 5183** tantièmes.

S'ont abstenus : DELASSUS Hubert (196), GUERRARD Patrice (159), JUNCA Alexandre (154),

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

Question n° 07

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE MONSIEUR LONG CYRIL

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 désigne **Monsieur LONG Cyril**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **3 ans**.

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant **4990 / 10000** tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **193 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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 : 28 copropriétaires totalisant **4990 / 4990** tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant **193 / 5183** tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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

Question n° 08

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE MONSIEUR PRINGARBE LAURENT

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 désigne **Monsieur PRINGARBE Laurent**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **3 ans**.

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant **4990 / 10000** tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant **193 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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 : 28 copropriétaires totalisant **4990 / 4990** tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant **193 / 5183** tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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

Question n° 09

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE MONSIEUR YVART ERIC

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 désigne **Monsieur YVART Éric**, en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de **3 ans**.

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant **4990 / 10000** tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant **193 / 10000** tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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 : 28 copropriétaires totalisant 4990 / 4990 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 193 / 5183 tantièmes.

S'est abstenu : BOUCHART Claude (193),

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

Question n° 10

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

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 fixe à **1 500,00 € HT**, le montant à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour des marchés et contrats (hors budget).

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant 5029 / 10000 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 154 / 10000 tantièmes.

S'est abstenu : JUNCA Alexandre (154),

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

Question n° 11

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS POUR LEQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

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 fixe à **1 500,00 € HT**, le montant à partir duquel la mise en concurrence pour des marchés et contrats est obligatoire.

Votent POUR : 28 copropriétaires totalisant 5029 / 10000 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 154 / 10000 tantièmes.

S'est abstenu : JUNCA Alexandre (154),

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

Question n° 12

FIXATION DU MONTANT DES DEPENSES QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER ENTRE DEUX ASSEMBLEES GENERALES

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 fixe à **5 000,00 € HT**, le montant que le Conseil Syndical peut être amené à engager sans avoir à convoquer d'Assemblée Générale. Ce montant s'entend annuel et dans la limite de la trésorerie disponible.

Votent POUR : 27 copropriétaires totalisant 4836 / 10000 tantièmes.

Vote CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 193 / 10000 tantièmes.

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 154 / 10000 tantièmes.

S'est abstenu : JUNCA Alexandre (154),

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 : 27 copropriétaires totalisant 4836 / 5029 tantièmes.

Vote CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 193 / 5029 tantièmes.

A voté contre : BOUCHART Claude (193),

Vote ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 154 / 5183 tantièmes.

S'est abstenu : JUNCA Alexandre (154),

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

Question n° 13

AUTORISATION A DONNER A LA SOCIETE ODALYS POUR L'INSTALLATION D'UNE POMPE A CHALEUR POUR LA PISCINE A SES FRAIS ET VALIDATION DE SON EMPLACEMENT

Clé: Charges générales

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

Dans le cadre de la rénovation de la résidence, la société ODALYS s'est engagée à installer une pompe à chaleur piscine afin d'augmenter l'attractivité de la résidence.

Lors d'une visite sur site faite par Monsieur Frédéric NADAL, Directeur Technique National d'ODALYS, il a été déterminé que l'emplacement optimal pour l'installation de la pompe à chaleur serait à côté du local TGBT, cela ne posant pas de problème d'un point de vue sécuritaire.

Les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux seront demandées en amont du début de chantier

L'Assemblée générale, après explications du syndic et de l'exploitant :

- Autorise la société ODALYS à installer une pompe à chaleur pour la piscine de la résidence
- Valide l'emplacement préconisé, à savoir à proximité du local TGBT
- Prend acte que les frais inhérents à cette installation seront supportés intégralement par la société ODALYS
- Autorise la société ODALYS à réaliser les travaux sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires

Votent POUR : 29 copropriétaires totalisant 5183 / 10000 tantièmes.

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

Question n° 14

AUTORISATION A DONNER A LA SOCIETE ODALYS POUR L'INSTALLATION D'UN CHALET A USAGE TECHNIQUE A SES FRAIS ET VALIDATION DE SON EMPLACEMENT

Clé: Charges générales

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

La société ODALYS a sollicité le syndic pour l'installation d'un chalet afin de créer une zone de stockage et un atelier technique. En effet, ces espaces de stockage font actuellement défaut à l'exploitant

Le chalet ferait 4 mètres de côté (16m²) et serait installé entre les maisons 48 et 52 (annexe.....). Le sol serait préalablement aplani et la végétation enlevée pour accueillir la structure. Le chalet reposera sur des dalles 600 x 600, et ne serait pas raccordé au réseau électrique.

Les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux seront demandées en amont du début de chantier

L'Assemblée générale, après explications du syndic et de l'exploitant :

- Autorise la société ODALYS à installer un chalet à usage technique
- Valide l'emplacement, à savoir entre les maisons 48 et 52
- Prend acte que les frais inhérents à cette installation seront supportés intégralement par la société ODALYS
- Autorise la société ODALYS à réaliser les travaux sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires

Votent POUR : 29 copropriétaires totalisant 5183 / 10000 tantièmes.

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

Question n° 15

POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES DESORDRES DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

Un point sera réalisé en séance par l'exploitant ODALYS et le syndic

En séance, l'exploitant ODALYS a alerter les propriétaires au sujet de désordres apparus dans les parties privatives (appartements). Des fenêtres défaillantes dans les logements entraînent des infiltrations lors des intempéries (assez récurrentes sur la commune du Crotoy). Une trentaine de logements sont concernés.

Plusieurs sociétés ont été appelées par ODALYS afin de trouver une solution. Mais les professionnels consultés ont été unanimes : les fenêtres actuelles ne sont pas réparables.

ODALYS a déclaré ce sujet à l'assurance exploitant dans l'optique de potentiellement obtenir une indemnité pour le compte des propriétaires. ODALYS a mis en avant la multiplication des tempêtes, notamment celle classée catastrophe naturelle (CIARAN). Pour l'heure, aucune relation de cause à effet n'a pu être prouvée. L'assurance exploitant ODALYS contactera si besoin les assurances PNO des propriétaires concernés

En séance, il a été décidé de mandater un huissier afin de réaliser un constat sur l'ensemble des logements de la résidence.

Pour l'heure, seule une trentaine de logements sont concernés mais le phénomène a de grandes chances de se généraliser à terme.

Des chiffrages sont en cours, il seront communiqués aux propriétaires dès réception.

ODALYS précise que ces désordres ont un impact significatif sur la rénovation de la résidence. En effet, il n'est pas envisageable d'entamer des travaux, notamment des rénovations peintures et autres, alors que des infiltrations peuvent survenir à tout moment.

En l'absence de travaux, la rénovation, prévue initialement pour le premier trimestre 2025, pourrait être repoussée. Ce report serait préjudiciable pour l'exploitant ODALYS.

Il est primordial que des travaux soient entrepris en amont, soit par le biais d'une indemnité d'assurance, soit grâce au financement des propriétaires.

Question n° 16

INFORMATION SUR LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 42 CONCERNANT LA LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

SGIT informe que l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 quant aux communications électroniques a été modifié en date du 9 avril 2024 (Article 42-1 / Version en vigueur depuis le 11 avril 2024 / Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38).

Les notifications doivent obligatoirement être effectuées par voie électronique.

Toutefois, les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications par voie postale.

Cette nouvelle disposition concerne les notifications de convocations aux Assemblées Générales ainsi que la diffusion des procès-verbaux.

Ce fonctionnement sera mis en place dès la diffusion du procès-verbal de cette assemblée générale.

Ainsi, si vous souhaitez garder l'envoi des notifications par voie postale, nous vous invitons à nous en informer par mail à l'adresse camarda.r@sgit.net ou par courrier à SGIT - 655 rue René Descartes - CS 80412 - 13591 Aix en Provence cedex 3.

Question n° 17

INFORMATION SUR LE PACK FISCAL PROPOSE PAR SGIT

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

Afin d'assister les copropriétaires dans leurs déclarations et leurs démarches fiscales, SGIT a noué un partenariat avec une société spécialisée.

Ce partenariat permettra aux copropriétaires de bénéficier de tarifs préférentiels puisque l'offre pour cette année comprend :

- La suppression des frais d'ouverture de dossier (soit 85€ d'économie)
- L'accès à des tarifs compétitifs (forfait de 275€ par logement puis 80€ par logement supplémentaire, par an)
- Une garantie de tarifs bloqués pour tout engagement d'une durée de 3 ans
- La communication par SGIT à ce partenaire des informations en sa possession relatives à la gestion de votre investissement.

Pour en bénéficier, il vous suffit de contacter Nicolas BOULIN, comptable au sein de SGIT en charge des relations avec notre partenaire, par mail : boulin.n@sgit.net ou par téléphone au 04 42 25 98 93.

Question n° 18

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges générales

Résolution non soumise à un vote.

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 délai 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.

4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.

5. Article 42-Version en vigueur depuis le 01 juin 2020 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art.37: Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h00.

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

 Eric WART
Signé électroniquement
le 20/11/2024 à 15h39 UTC

 Laurent PRINGARBE
Signé électroniquement
le 19/11/2024 à 09h53 UTC

 Matthieu LUGON
Signé électroniquement
le 18/11/2024 à 17h47 UTC