

COPROPRIETE « Domaine du Golf d'Albret »
Lieudit Pusocq
47230 BARBASTE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du vendredi 14 mars 2025

Les copropriétaires de la Résidence Domaine du Golf d'Albret se sont réunis en Assemblée générale le vendredi 14 mars 2025 à 10h00 à A la résidence 47230 BARBASTE par assemblée générale « connectée à distance » à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. ou Mme ABDELGHANI IDRISSE (632), M. ou Mme ABILY JEAN-YVES (632), M. ALAZET Jacques (629), M. ALAZET Sylvain (640), M. ou Mme ALVAREZ JOSEPH (449), Mme AMIELH Patricia (640), M. ou Mme AMON-CLEMENT Bernard (623), M. ou Mme ANDRIAMIHAMISOA Benjamina (600), M. ou Mme ANTOINE PATRICK (629), M. ou Mme AQUILINA YANN ET MURIEL (594), SCI ATKNTL (640), Melle ATTENOT Audrey (585), SAS BACKB REO FRANCE (684), M. ou Mme BALOURDET OLIVIER (432), M. ou Mme BARDET BRUNO (640), M. ou Mme BARDOLLET FREDERIC (584), Melle BEGHIN FLORENCE (640), M. ou Mme BENETEAU YANNICK ET ISABELLE (584), M. ou Mme BERNARDIN GERARD (640), M. ou Mme BERTHEL PASCAL, NATHALIE (629), M. ou Mme BESSIERE RENAUD & ANNE SOPHIE (629), M. ou Mme BOSSAERT ERIC ET ELODIE (431), M. ou Mme BOUIN GUY (691), M. ou Mme BRU BRIGITTE (554), M. ou Mme BUCAILLE PHILIPPE ET RACHEL (632), M. CAILLE Jean-Michel (460), M. ou Mme CAIZERGUES MICHEL (553), M. CARMENTRAN Christian (818), M. ou Mme CAROZZO Christophe (612), Melle CASAR DOMINIQUE (640), M. ou Mme CATALAN JOSE (594), M. ou Mme CHAHBOUN EZZINE Bouzar (828), M. CHANCEL JEROME (706), M. ou Mme CHATELAIN/PILLONS GUILLAUME DELPHINE (435), M. ou Mme CLAITTE/FLECHET Laetitia (441), Ind. COFFRE/RIBEIRO Stéphanie (553), M. COLOMB DIDIER (640), M. DA SILVA Fédéric (584), M. DABEZIES Jean-François (600), M. ou Mme DEFURNE ARNAUD (435), M. ou Mme DELAFORGE PHILIPPE (699), Mme DELCOURT Aurore (685), M. DEMOUGIN ROGER (449), M. DENDAS XAVIER (665), M. ou Mme DEPRETZ MICHEL ET ELIANE (435), M. ou Mme DERLICH FRANTZ/ANN SOPHIE (632), M. DHENNIN Antoine (449), Indivision DIETRICH - OHL Michel (553), M. ou Mme DIOP CHEIKH (584), M. ou Mme DORINET XAVIER ET CLAIRE (584), M. DOUILLET JEAN-LUC (684), M. DROMBRY MICKAEL (600), M. ou Mme EDOUARD/VERCOUTTER DAVID (455), M. ou Mme EHRET/CHRISTEN CAROLE ET JEAN MARIE (629), M. ou Mme FORTIN FRANCK (632), Indivision FRANCOIS CAMPOT Laurent et Laurence (623), M. GALLO Francis (600), M. ou Mme GARCIA ALAIN (584), M. GAUTHIER BENOIT (449), M. ou Mme GENOYER SERGE (612), Mme GEUENS MONIQUE (585), M. ou Mme GOSSELIN THIERRY ET BLANDINE (632), M. ou Mme GRENIER EMMANUEL (640), M. HAMMOU NAICHA Abdelatif (640), M. HEYBERGER Pierre (454), M. JOURDIN DIMITRI (640), SCI LA BALNEO D'ALBRET (5277), M. ou Mme LAIGUILLON BRUNO (640), Indivision LAMBERT - DIAS . (435), M. ou Mme LAMOUILLE CLAUDE ET ANNIE (629), Mme LANGARD THERESE ET NORBERT (828), M. ou Mme LE LUYER YANNICK ET BARBARA (600), M. ou Mme LEBRUN FRANCOIS (584), M. ou Mme LEFEVERE DIDIER (454), Melle LEZAK DOMINIQUE (600), M. LOISEAU Julien (640), M. LOUESSARD JEAN-MICHEL (632), M. ou Mme MAIN ANTHONY (584), M. ou Mme MAISONNEUVE OLIVIER (640), M. MAJCHRZYK JEAN-PAUL (640), Mme MARI Magdalena (1690), M. ou Mme MARTINEZ MARIO-TONY (640), M. ou Mme MERTZ DANIEL (435), M. ou Mme MINET PHILIPPE (632), Mme MONTMASSON Claire (629), M. MORBIDUCCI Sandro (823), M. MOREAU SYLVAIN (640), M. MORGADO JULIO (433), M. ou Mme MOURON STEPHANE ET STELLA (435), M. ou Mme MULLER THIERRY (640), M. ou Mme NAVEAU FREDERIC (640), Mme NGO NYEMB Madeleine (632), M. ou Mme NGUYEN VAN CANG Luce et Richard (629), M. ou Mme PETIT HERVE (684), M. ou Mme PRUVOT MIKOLAJCZYK FRANCOIS ET DOROTA (334), M. ou Mme RAULOT-LAPOINTE DIDIER (642), M. ou Mme RIBEYRE PHILIPPE (553), SCI RICHET (584), M. ou Mme RIVIERE CLAUDE ET ODETTE (632), Mme ROBICHON Sylvie (600), M. ROUX RÉMI (585), M. ou Mme SAUNIER BRUNO (454), M. SAUVAGET MARC (640), M. ou Mme SCHEIDECK MATTHIEU (600), M. ou Mme SCHWEBEL DENIS (629), M. ou Mme SCRIBE JACKY (333), Melle SEBTI Yasmina (665), M. ou Mme SENNEVILLE ERIC ET CLAUDE (823), M. SINGLETON DONAL (584), M. ou Mme SIRON/PETIT NICOLAS ET CORINNE (640), M. ou Mme SIROT JEROME ET MARYLINE (640), M. ou Mme STAMENIC SINISA (435), M. TANGUY STEPHANE (640), Mme VAN HOY CAROLE (454), M. VANRENTERGHEM MARC (632), M. VASSALLO CHRISTOPHE/SANDRINE (553), M. VERMANDER MAXIME (584), M. ou Mme WAUTERS - LOISON (INDIV) ALAIN ET MARTINE (553), M. WOLFF Philippe (640), M. ou Mme ZAKKI NOUREDDINE ET LALLA (612), M. ou Mme ZIMMERMANN FRANCIS ET LEONOR (632)

Sont présents ou représentés

M. ou Mme ALAMDARI ALIREZA ET NATHALIE (431) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ALETH Yannick (690), M. ou Mme BASKENS SERGE (706) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme BAUDIN PHILIPPE ET SANDRA (632) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE (632), M. ou Mme BÉROUD PASCAL (699) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435), M. BESSE Alain (684), M. ou Mme BESSIEUX CLAUDE (584) Représenté(e) par M. Ribolleda Laurent, M. ou Mme BINET LUC ET MICHELLE (569), M. BRIQUET Maël (612), M. ou Mme BRULEY ERIC ET DELPHINE (584), M. BRUN Philippe (699), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. ou Mme CABY ROBERT (455) Représenté(e) par M. Ribolleda Laurent, M. CASERY JEAN-MICHEL (600) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme CELIQUA PATRICK (699) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme CHEVALIER ROLLAND (632) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme CHEVALIER SERAVALLE Alain et Laurence (629), M. COASSIN Laurence (623), M. ou Mme CORBEILLE DOMINIQUE (642), M. ou Mme CORDONNIER ANTOINE (584) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. ou Mme CRASKE DIDIER (640) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), Indivision DE LUCUBARRI Rémi (1216), M. ou Mme DESAGES BRIGITTE ET GERARD (640), Mme DESSENNE CATHERINE (600) Représenté(e) par M. ou Mme BINET LUC ET MICHELLE, SCI DU GOLF D'ALBRET (26345), Mme DOLHEM Catherine (642), M. ou Mme DUVERNOY DIDIER ET NADINE (823) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme EVE FREDERIC (454) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, Mme FAREZ épouse WATERNAUX (553), M. FENOLL VALLEJO Jean-Paul et Patricia (454), M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. ou Mme FIX JEAN-MARC (600), M. ou Mme FLUHR DANIEL ET BERNADETTE (642), M. FONDAIN FLORIAN (454) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme FORTIN/DELNIEPPE PHILIPPE/FLORENCE (632) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, Mlle GAINARD CLAUDIA (699), M. ou Mme GALINEAU CHARLES (431), M. GAUZELIN MICHEL (706), M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE (375), M. GEUENS PASCAL (585) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. GHIANDONI DAVID (600), M. ou Mme GILLOT CHRISTOPHE CHRISTINE (600) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, Mme GIRAUDO LILIANE (478) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), Mme JOLLIOT / URBIN MIREILLE (640) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme LABARGE HERVE ET CAROLINE (436) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme LAVILLE BIGAUD Philippe et Fabienne (623), M. ou Mme LEBRETON / MONNIER BRUNO ETCHRISTELLE (436) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, Mlle LEGRAND CORINNE (632) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, Mme LENOIR Sophie (553), M. ou Mme LEROY DIDIER (553) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme LEROY DOMINIQUE (585), M. ou Mme LESENECHAL REGIS ET LAURENCE (585), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. LESUEUR Charles (632), M. ou Mme LIEVRE BRUNO ET HELENE (610) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, SCI LOUROMA (650), M. ou Mme MARQUET FRANCIS (454) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme MARTINEZ LUIS (454) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme MAZARD LAURENT (640), M. ou Mme MELODRAMMA JEAN-CLAUDE (690) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. MICHAUX BERTRAND (584) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. MONNIN PHILIPPE (454) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme PELLERIN JEAN-YVES (632), M. ou Mme PERRON ADIER FRANCOIS (610), M. ou Mme PETIT-BERGHEM ET LE NOUVELLE YVES ET EVELYNE (629) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme PION JEAN-CLAUDE (441) Représenté(e) par M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE, M. ou Mme POLEROWICZ DENIS ET MARIE (643) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme PONZIO JEAN-LOUIS (584) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme POUILLAUDE CHRISTOPHE (632) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, Mme POUJOL BRIGITTE (553) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, Mlle POUSSIN PATRICIA (431) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIÈRE GUILLAUME (640) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), SCI U CASTAGNETU (553), M. ou Mme VAN ASSEL / DELEPIERRE PIERRE (632), M. VEUILLET PATRICK (584) Représenté(e) par M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE, M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640)

Dont votants par correspondance

M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435), M. BRIQUET Maël (612), M. BRUN Philippe (699), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), M. ou Mme DESAGES BRIGITTE ET GERARD (640), Mme FAREZ épouse WATERNAUX (553), M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. GAUZELIN MICHEL (706), M. GHIANDONI DAVID (600), Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. ou Mme LESENECHAL REGIS ET LAURENCE (585), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), SCI LOUROMA (650), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), SCI U CASTAGNETU (553), M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640)

Sont présents et représentés : 77678 voix sur 155272,
soit 87 copropriétaires sur 208.

Sont absents : 78236 voix sur 155272

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election de la présidence de séance
- 2 - Candidature au poste de scrutateur - Art 24
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art 24
- 4 - Rapport du Conseil Syndical
- 5 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2024 - Art 24
- 6 - Budget prévisionnel N+2 - Art 24
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25
- 8 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°40 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de remise en état du revêtement de la piscine LAGON. Article 24
- 9 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°45 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment A1. Article 24
- 10 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°49 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment B1. Article 24
- 11 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°51 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment B2. Article 24
- 12 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°55 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C2. Article 24
- 13 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°57 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C3. Article 24
- 14 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°59 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C5. Article 24
- 15 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°60 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C6. Article 24
- 16 - Décision à prendre de ratifier des travaux de pose d'un système de vidéo surveillance suivant la facture de la société FHS Bâtiment joint en annexe (Art 24-1)
- 17 - Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de transmettre les vidéos (Art 25)
- 18 - Décision à prendre de procéder à l'installation de sous-compteurs d'électricité divisionnaires/individuels
- 19 - Décision à prendre de valider la proposition de la société FHS Bâtiment (cf. devis en PJ)
- 20 - Décision à prendre de valider la proposition de la société ETS Joël Baey (cf. devis en PJ)
- 21 - Décision à prendre de valider la proposition de la société A.B.T.E.(cf. devis en PJ)
- 22 - Décision à prendre de procéder à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires/individuels

- 23 - Décision à prendre de valider la proposition de la société Prox-Hydro (cf. devis en PJ)
- 24 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C1 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ)
- 25 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C2 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ)
- 26 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C3 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ)
- 27 - Décision à prendre de procéder à l'installation de barrière de délimitation avec des poteaux en bois et de la corde suivant le plan en annexe
- 28 - Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique
- 29 - Décision à prendre de valider la proposition de la société HELIO (cf. devis en PJ)
- 30 - Décision à prendre de valider la proposition de la société SOCOTEC (cf. devis en PJ)
- 31 - Décision à prendre de procéder à l'enlèvement des encombrants dans les cabanons et d'installer un système de fermeture-art 25.1
- 32 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'extérieur de la résidence par Mme Mari et à ses frais (annexe jointe) Art 25
- 33 - Point d'information concernant le non-respect du règlement de copropriété
- 34 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election de la présidence de séance

La candidature de Mme CARTRON à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	76273 / 76273 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (12571 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1405 (Total tantièmes : 155272) (1405 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Candidature au poste de scrutateur - Art 24

La candidature de Mme GERVAISE au poste de scrutatrice de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	76273 / 76273 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (12571 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1405 (Total tantièmes : 155272) (1405 tantièmes votant par correspondance)
	M. GAUZELIN MICHEL (706), M. BRUN Philippe (699)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance - Art24

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix

VOTENT POUR	76273 / 76273 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (12571 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1405 (Total tantièmes : 155272) (1405 tantièmes votant par correspondance)

M. GAUZELIN MICHEL (706), M. BRUN Philippe (699)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Rapport du Conseil Syndical

Je rédigerai le conseil syndical expose aux copropriétaires présents un rapport sur leur activité durant l'année 2024.

Résolution n°5 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2024 - Art 24

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 487 806,30 € dont 401 551,87 € au titre des opérations courantes et de 86 254,43 €, au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2024 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	73 936/73936 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (10846 tantièmes votant par correspondance, 63090 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	3742 (Total tantièmes : 155272) (3742 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. GAUZELIN MICHEL (706), M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), M. BRUN Philippe (699), SCI U CASTAGNETU (553), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Budget prévisionnel N+2 - Art 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 arrêté à la somme de 405 621,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	74488 / 74488 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (10756 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	2558 (Total tantièmes : 155272) (2558 tantièmes votant par correspondance)

M. GAUZELIN MICHEL (706), M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), M. BRUN Philippe (699), SCI U CASTAGNETU (553)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 632 (Total tantièmes : 155272) pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel. A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	76979 / 155272 tantièmes (13247 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

M. MICHAUX BERTRAND (584), SCI DU GOLF D'ALBRET (26345), M. ou Mme CABY ROBERT (455), M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. ou Mme BESSIEUX CLAUDE (584), M. ou Mme PONZIO JEAN-LOUIS (584), M. ou Mme BRULEY ERIC ET DELPHINE (584), M. ou Mme LESENECHAL REGIS ET LAURENCE (585), M. ou Mme BECK/CARTRON GERVAIS/JACQUELINE (632), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme PELLERIN JEAN-YVES (632), Indivision DE LUCUBARRI Rémi (1216), M. ou Mme LEROY DOMINIQUE (585), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. GEUENS PASCAL (585), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), M. ou Mme POLEROWICZ DENIS ET MARIE (643), M. ou Mme CHEVALIER ROLLAND (632), M. ou Mme FORTIN/DELNIEPPE PHILIPPE/FLORENCE (632), M. ou Mme POUILLAUE CHRISTOPHE (632), Melle POUSSIN PATRICIA (431), M. ou Mme GALINEAU CHARLES (431), M. ou Mme LABARGE HERVE ET CAROLINE (436), M. FONDAIN FLORIAN (454), M. ou Mme MARQUET FRANCIS (454), M. FENOLL VALLEJO Jean-Paul et Patricia (454), Mme GIRAUDO LILIANE (478), M. ou Mme EVE FREDERIC (454), M. ou Mme LEBRETON / MONNIER BRUNO ETCHRISTELLE (436), M. ou Mme ALAMDARI ALIREZA ET NATHALIE (431), M. ou Mme PION JEAN-CLAUDE (441), M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. ou Mme BEROUD PASCAL (699), M. ALETH Yannick (690), M. ou Mme DUVERNOY

DIDIER ET NADINE (823), M. ou Mme BASKENS SERGE (706), Melle GAINARD CLAUDIA (699), M. BESSE Alain (684), M. ou Mme MELODRAMA JEAN-CLAUDE (690), M. GAUZELIN MICHEL (706), M. ou Mme CORDONNIER ANTOINE (584), M. VEUILLET PATRICK (584), M. ou Mme FLUHR DANIEL ET BERNADETTE (642), Melle LEGRAND CORINNE (632), M. ou Mme BAUDIN PHILIPPE ET SANDRA (632), M. ou Mme LEROY DIDIER (553), Mme LENOIR Sophie (553), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. ou Mme PERRON ADIER FRANCOIS (610), M. ou Mme LIEVRE BRUNO ET HELENE (610), M. GHIANDONI DAVID (600), M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. COASSIN Laurence (623), M. ou Mme LAVILLE BIGAUD Philippe et Fabienne (623), M. BRIQUET Maël (612), M. ou Mme DESAGES BRIGITTE ET GERARD (640), M. ou Mme CRASKE DIDIER (640), M. ou Mme MAZARD LAURENT (640), M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme PETIT-BERGHEM ET LE NOUVELLE YVES ET EVELYNE (629), Mme JOLLIOT / URBIN MIREILLE (640), M. ou Mme CHEVALIER SERAVALLE Alain et Laurence (629), M. PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIÈRE GUILLAUME (640), M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435), M. ou Mme GERVAISE PHILIPPE (375), M. MONNIN PHILIPPE (454), M. ou Mme CELIQUA PATRICK (699), M. ou Mme MARTINEZ LUIS (454), M. ou Mme CORBEILLE DOMINIQUE (642), M. LESUEUR Charles (632), SCI LOUROMA (650), M. ou Mme VAN ASSEL / DELEPIERRE PIERRE (632), Mme POUJOL BRIGITTE (553), SCI U CASTAGNETU (553), Mme FAREZ épouse WATERNAUX (553), M. CASERY JEAN-MICHEL (600), Mme DESSENNE CATHERINE (600), M. ou Mme BINET LUC ET MICHELLE (569), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600), M. ou Mme FIX JEAN-MARC (600), M. ou Mme GILLOT CHRISTOPHE CHRISTINE (600)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

699 / 155272 tantièmes (699 tantièmes votant par correspondance)

M. BRUN Philippe (699)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un vote de position concernant la réalisation d'un nouveau vote à l'article 24 :

VOTENT POUR

76979 / 76979 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (13247 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

699 (Total tantièmes : 155272) (699 tantièmes votant par correspondance)

M. BRUN Philippe (699)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°40 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de remise en état du revêtement de la piscine LAGON. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°40 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 166,67 € HT (8 600,00 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 7 200,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 143,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates des appels définies ci-dessous ;
- les fonds seront appelés aux dates suivantes :

- 50 % au 01/10/2024

- 50 % au 01/01/2025."

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	74533 / 74533 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (10801 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	623 / 74514 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (623 tantièmes votant par correspondance)
Ind. HENRIQUEL Valerie (623)	
ABSTENTION	2522 (Total tantièmes : 155272) (2522 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. GAUZELIN MICHEL (706), M. GHIANDONI DAVID (600)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°45 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment A1. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°45 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 013,50 € HT (3 616,20 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 3 200,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A1 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	3356 / 3356 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 4609) (666 tantièmes votant par correspondance, 2690 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°10 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°49 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment B1. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°49 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 717,50 € HT (861,00 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment B1 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	3442 / 3442 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 7640) (666 tantièmes votant par correspondance, 2776 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°11 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°51 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment B2. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°51 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 717,50 € HT (861,00 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment B2 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	1974 / 1974 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 6956) (1974 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	673 (Total tantièmes : 6956) (673 tantièmes votant par correspondance)

M. GAUZELIN MICHEL (673)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°12 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°55 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C2. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°55 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

- "L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 262,80 € HT (1 515,36 € TTC) est retenue ;
 - donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 500,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
 - les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
 - le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C2 est retenue ;
 - la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
 - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6949 / 6949 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 13802) (1702 tantièmes votant par correspondance, 5247 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	599 (Total tantièmes : 13802) (599 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (599)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°13 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°57 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C3. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°57 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

- "L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 076,00 € HT (1 291,20 € TTC) est retenue ;
 - donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 300,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
 - les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
 - le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C3 est retenue ;
 - la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
 - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;(ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5752 / 5752 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 11502) (1150 tantièmes votant par correspondance, 4602 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	551 (Total tantièmes : 11502) (551 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme HESTIN NICOLAS (551)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°14 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°59 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C5. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°59 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 262,80 € HT (1 515,36 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 500,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C5 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	7068 / 7068 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 13093) (1613 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	569 (Total tantièmes : 13093) (569 tantièmes votant par correspondance)
	M. GHIANDONI DAVID (569)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°15 : Décision à prendre d'annuler la résolution n°60 de l'assemblée générale du 24/05/2024 concernant les travaux de nettoyage des escaliers, perrons et coursives extérieurs du bâtiment C6. Article 24

Le syndic rappelle la résolution n°60 de l'assemblée générale du 24/05/2024 :

"L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 262,80 € HT (1 515,36 € TTC) est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 1 500,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de NEANT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C6 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;"

La date de restitution est fixée ce jour, les fonds seront portés au crédit des copropriétaires en même temps que la diffusion du procès-verbal.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	9297 / 9297 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 13092) (1613 tantièmes votant par correspondance, 7684 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°16 : Décision à prendre de ratifier des travaux de pose d'un système de vidéo surveillance suivant la facture de la société FHS Bâtiment joint en annexe . Article 24

Lors de la fermeture de la résidence, il a été décidé de concert avec le conseil syndical d'installer un système de vidéo-surveillance dans les parties communes.

L'Assemblée Générale, après examen et discussion de la facture jointe à la présence convocation met aux voix le principe de ratification de pose d'un système de vidéo-surveillance d'un montant de 2 975,00 € HT soit 3 570,00 € TTC.

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 119,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'oeuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée

L'assemblée demande de se rapprocher des services de la Préfecture pour obtenir l'autorisation de pose de caméras.

VOTENT POUR	74050 / 75972 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (10318 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	1922 / 75972 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (1922 tantièmes votant par correspondance)
	Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. BRUN Philippe (699), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)
ABSTENTION	1706 (Total tantièmes: 155272) (1706 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), SCI U CASTAGNETU (553), Mme FAREZ épouse WATERNAUX (553)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°17 : Autorisation donnée au syndicat de transmettre à la police ou à la gendarmerie les vidéos enregistrées si nécessaire (Art 25)

L'assemblée générale autorise le syndic à transmettre à la police ou la gendarmerie toute vidéo à la suite de délit commis sur la copropriété.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

VOTENT POUR	76356 / 76356 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (12624 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1322 (Total tantièmes: 155272) (1322 tantièmes votant par correspondance)

Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. BRUN Philippe (699)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°18 : Décision à prendre de procéder à l'installation de sous-compteurs d'électricité divisionnaires/individuels (Art 25)

A l'origine, la résidence est complètement dédiée au tourisme, tous les lots sont gérés par un exploitant. L'électricité est répartie au tantième sur chaque lot, chaque lot étant dédié au même usage, ce qui était juste.

Aujourd'hui, l'usage de chaque lot n'est plus le même, certains lots sont à usage touristique (géré par l'exploitant ou par les propriétaires), d'autres sont à usage d'habitation, et d'autres sont utilisés à un usage professionnel.

La répartition n'est plus équitable (voir tableau en annexe).

Le conseil syndical propose la pose de sous-compteurs électriques ce qui permettra à chacun de payer son dû.

Il est précisé que :

- L'assemblée décide de répartir le coût des éventuels travaux d'installation (si nécessaire) en fonction du nombre de compteurs installés dans chaque appartement, et celui de l'entretien en clé « CHARGE UNITAIRE ».
- L'assemblée générale décide de répartir les charges d'électricité selon consommations relevées aux compteurs.
- Pour l'exploitation des relevés de compteurs saisie de l'ensemble des comptages à la clôture annuelle comptable et la répartition des dépenses, le Syndic percevra une rémunération complémentaire fixée à 2,50 € HT/lot/an.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	74380 / 75873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (12141 tantièmes votant par correspondance, 62239 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	1493 / 75873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (1493 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme CABY ROBERT (455), M. ou Mme BESSIEUX CLAUDE (584), M. FENOLL VALLEJO Jean-Paul et Patricia (454)

ABSTENTION	1805 (Total tantièmes: 155272) (1805 tantièmes votant par correspondance)
------------	---

Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. BRUN Philippe (699)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°19 : Décision à prendre de valider la proposition de la société FHS Bâtiment (cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide la proposition de la société FHS Bâtiment avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 44 385, 00 € HT soit 53 262,00 € TTC est retenue;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 1 553,00 € HT soit 1 863,60 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge unitaire est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 2610 / 71852 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (2610 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. BRIQUET Maël (612), M. BRUN Philippe (699), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)

VOTENT CONTRE 69242 / 71852 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (5510 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 4122 (Total tantièmes: 155272) (4122 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 1704 (Total tantièmes: 155272)

pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°20 : Décision à prendre de valider la proposition de la société ETS Joël BAEY (cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 84 378, 90 € HT est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 2 531,00 € HT soit 3 037,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge unitaire est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2010 / 73542 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (2010 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. BRIQUET Maël (612), M. BRUN Philippe (699)
VOTENT CONTRE	71532 / 73542 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (7800 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	2432 (Total tantièmes: 155272) (2432 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632)
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	1704 (Total tantièmes: 155272) M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°21 : Décision à prendre de valider la proposition de la société A.B.T.E.(cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 42 250,00 € HT soit 50 700,00 € est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50% HT du marché HT retenu soit 1 478,00 € HT soit 1 774,40 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge unitaire est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	75273 / 76572 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (11541 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	1299 / 76572 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (1299 tantièmes votant par correspondance) M. BRUN Philippe (699), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)
ABSTENTION	1106 (Total tantièmes: 155272) (1106 tantièmes votant par correspondance) Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°22 : Décision à prendre de procéder à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires/individuels (Art 25)

Afin de pouvoir procéder à une affectation précise des consommations d'eau, il est proposé d'envisager l'installation des compteurs d'eau divisionnaires/individuels. Dès lors les consommations privatives pourront être identifiées et facturées individuellement.

La pose des compteurs individuels nécessite de recourir à un prestataire spécialisé par un contrat du type location, entretien, télé relevée.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la souscription d'un contrat pour installer des compteurs d'eau divisionnaires, avec au préalable :

Il est précisé que :

- L'assemblée décide de répartir le coût des éventuels travaux d'installation (si nécessaire) en fonction du nombre de compteurs installés dans chaque appartement, et celui de l'entretien en clé « CHARGE UNITAIRE ».
- L'assemblée générale décide de répartir les charges d'eau froide selon consommations relevées aux compteurs.
- Pour l'exploitation des relevés de compteurs saisie de l'ensemble des comptages à la clôture annuelle comptable et la répartition des dépenses, le Syndic percevra une rémunération complémentaire fixée à 2,50 € HT/lot/an.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	74650 / 76572 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (10918 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	1922 / 76572 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (1922 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. BRUN Philippe (699)
ABSTENTION	1106 (Total tantièmes: 155272) (1106 tantièmes votant par correspondance)
	Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°23 : Décision à prendre de valider la proposition de la société Prox-Hydro (cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide la proposition de la société Prox-Hydro avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 120,00 € HT soit 144,00 € TTC par pose de compteur soit un total de 41 328,00 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 1 205,00 € HT soit 1446,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge unitaire est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous ;
- les fonds seront appelés en totalité au 1er janvier 2026.
- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 17,00 € HT soit 19,60 € TTC par compteur pour la location, l'entretien et le relevé est retenue ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge unitaire est retenue ;
- Une ligne budgétaire sera ajoutée en charge unitaire aux budgets N+2

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 72833 / 74755 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (9101 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1922 / 74755 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 155272) (1922 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. BRUN Philippe (699)

ABSTENTION 2370 (Total tantièmes: 155272) (2370 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote 553 (Total tantièmes: 155272)

pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

SCI U CASTAGNETU (553)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée. A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°24 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C1 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ) (Art 24)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 535,75€ HT soit 3 042,90 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 50,71 € HT soit 61,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale C1 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 3498 / 3498 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 9202) (3498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°25 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C2 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ) (Art 24)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 720,00 € HT soit 5 665,10 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 94,40 € HT soit 113,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale C2 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	7548 / 7548 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 13802) (2301 tantièmes votant par correspondance, 5247 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°26 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de main courante sur garde-corps, sur escalier extérieur et balcon du bâtiment C3 de la résidence suivant le devis de la société Correia (cf. devis en PJ) (Art 24)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 914,96 € HT soit 5 897,95 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 98,30 € HT soit 118,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale C3 est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour - les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6303 / 6303 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11502) (1701 tantièmes votant par correspondance, 4602 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

A la demande du conseil syndical et après approbation de l'assemblée, le syndic n'appliquera pas d'honoraires à titre exceptionnel.

Résolution n°27 : Décision à prendre de procéder à l'installation de barrière de délimitation avec des poteaux en bois et de la corde suivant le plan en annexe (Art 24)

Le stationnement sauvage de véhicules de plus en plus fréquents provoque des dégradations sur les espaces verts de la résidence. En conséquence, des travaux de pose de barrière de délimitation sont envisagés.

L'assemblée, après examen et discussion, donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 10 000 € HT soit 12 000 € TTC (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;

- Aucun honoraire du syndic ne sera appliqué (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Après délibération, cette résolution est abandonnée.

L'assemblée demande au syndic de présenter plusieurs devis demandant d'autres solutions de délimitation.

Résolution n°28 : Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique (Art 25)

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entre en vigueur :

- le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ;
- le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic.

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultantes :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que «les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot».

Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :

- le 1er janvier 2024 pour les syndicats de plus de 200 lots principaux ;
- le 1er janvier 2025 pour les syndicats entre 51 et 200 lots principaux ;
- le 1er janvier 2026 pour les syndicats de moins de 51 lots principaux.

Le diagnostic devra faire l'état des lieux énergétique du bien (structure du bâtiment, l'état de l'isolation thermique, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage). Outre ses caractéristiques, le document devra indiquer la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre et la quantité d'énergie renouvelable produite, le classement du bâtiment, ainsi que le rapport d'inspection de la chaudière lorsque sa puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts (art. R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation). Ce document devra également apporter des recommandations concrètes, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité, en vue d'améliorer les caractéristiques de l'immeuble.

Le diagnostic devra être renouvelé ou, à défaut, mis à jour tous les dix ans sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article 173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est mise aux voix :

VOTANT POUR	3472 / 155272 tantièmes (3472 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)
VOTANT CONTRE	73594 / 155272 tantièmes (9862 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	612 / 155272 tantièmes (612 tantièmes votant par correspondance) M. BRIQUET Maël (612)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°29 : Décision à prendre de valider la proposition de la société HELIO (cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 18 880,00 € HT soit 22 656,00 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 660,00€ HT soit 792,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en totalité au 01/07/2025

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°30 : Décision à prendre de valider la proposition de la société SOCOTEC (cf. devis en PJ) (Art 25)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 25 000,00 € HT soit 30 000,00 € TTC est retenue ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,50 % HT du marché HT retenu soit 875,00 € HT soit 1050,00 € TTC conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en totalité au 01/07/2025

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°31 : Décision à prendre de procéder à l'enlèvement des encombrants dans les cabanons et d'installer un système de fermeture-art 25.1

L'assemblée générale rappelle que selon le règlement de copropriété nul ne pourra encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel. En effet plusieurs cabanons de la copropriété sont utilisés comme débarras, cellier ou local vélo ce qui est contraire à la destination de ces locaux.

L'assemblée, après examen et discussion, donne autorisation au syndic de procéder à l'enlèvement des encombrants dans les cabanons et de procéder à leur fermeture par des cadenas à clefs.

Les couts d'enlèvement des encombrants ainsi que de la fermeture des cabanons seront intégrés dans le budget de l'année 2025 en charges générales.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	77078 / 77678 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (13346 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	600 / 77678 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 155272) (600 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°32 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'extérieur de la résidence par Mme Mari et à ses frais (annexe jointe) Art 25

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise Mme Mari à effectuer à ses frais exclusifs les travaux suivants :

. Pose d'une boîte à clef sur la rampe de l'escalier en bois à côté de la porte de chacun de ses appartements.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	10822 / 155272 tantièmes (10822 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme FERRAND DOMINIQUE ET CECILE (584), M. ou Mme LESENECHAL REGIS ET LAURENCE (585), M. ou Mme LESEPT ANNABELLE (632), M. ou Mme DA SILVA VALERY (584), M. ou Mme HESTIN NICOLAS (584), M. GAUZELIN MICHEL (706), Indivision BURIETZ GIROU Jonathan et Marjorie (553), M. BURIETZ Jonathan (553), M. GHIANDONI DAVID (600), Ind. HENRIQUEL Valerie (623), M. BRIQUET Maël (612), M. ou Mme VINCENT ANTOINE (640), M. ou Mme CROMBEZ CHRISTOPHE/SABINE (629), M. ou Mme BERTHELOT BERTRAND (435), M. BRUN Philippe (699), SCI LOUROMA (650), Mme FAREZ épouse WATERNAUX (553), M. ou Mme ROLLAND MICHAEL ET MAGALI (600)
VOTENT CONTRE	64372 / 155272 tantièmes (640 tantièmes votant par correspondance, 63732 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	2484 / 155272 tantièmes (2484 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme RYCHLIK EDMOND (632), M. ou Mme COURREAU FORGET Jean-Pierre et Catherine (699), M. ou Mme CROISSANT ERIC ET FRANCOISE (600), SCI U CASTAGNETU (553)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

L'assemblée rappelle que toute pose de boîtes à clef sans autorisation de l'assemblée fera l'objet d'un recommandé de la part du syndic demandant l'enlèvement de ce matériel n'étant pas conforme au règlement de copropriété.

Résolution n°33 : Point d'information concernant le non-respect du règlement de copropriété - sans vote

L'assemblée souhaite rappeler le non-respect du règlement de copropriété sur les points suivants :

- . Usage des parties communes : chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Toute appropriation d'une partie commune en partie privative est totalement interdite.
- . Balcons et terrasses : les copropriétaires qui pour rappel bénéficient de la jouissance exclusive des balcons et terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien , y compris les exécutoires de balcons.
- . Jardins privatifs : les copropriétaires qui pour rappel bénéficient de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Tout manquement à ces différents points fera l'objet d'une mise en demeure par courrier recommandé au copropriétaire concerné.

Sans retour ou exécutoire de la mise en demeure, une procédure à l'encontre du copropriétaire sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Ont signé :

Présidente
Mme CARTRON

Scrutatrice
Mme GERVAISE

Secrétaire
M. BERDOU



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.


Brigitte GERVAISE
Signé le 31-03-2025

Brigitte GERVAISE

✓ Certified by  yousign

Jacqueline CARTRON
Signé le 03-04-2025

Jacqueline CARTRON

✓ Certified by  yousign