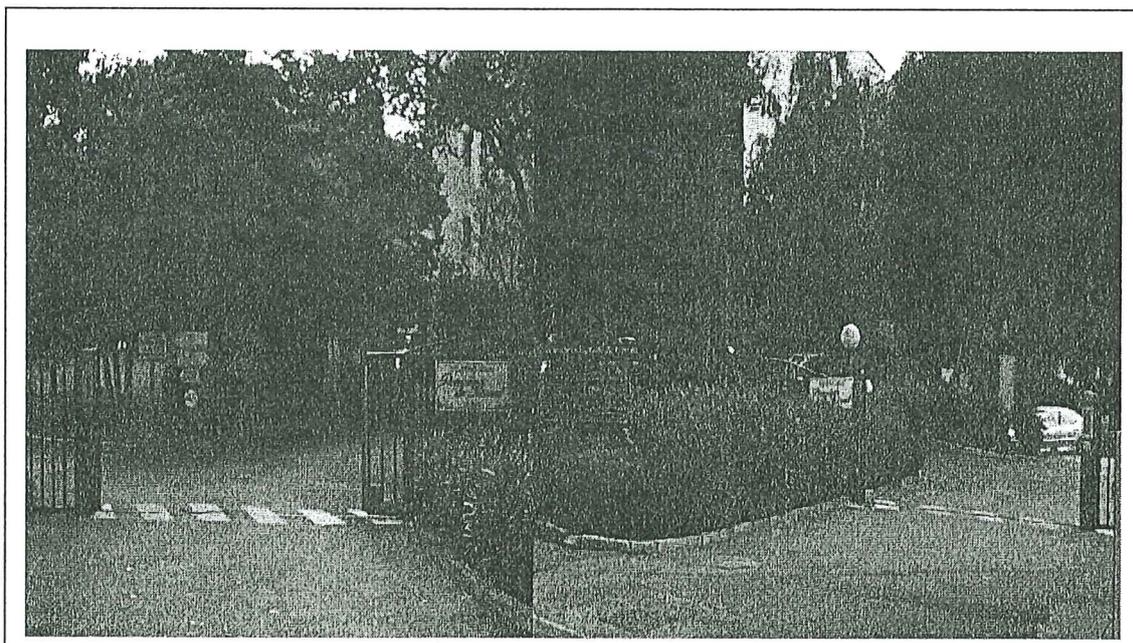


RESIDENCE DOMAINE DU PRECONIL
20 Chemin des Virgiles - 83120 SAINTE MAXIME

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mardi 06 août 2024



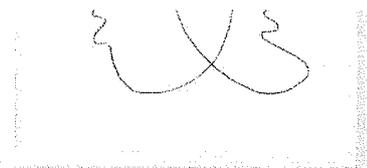
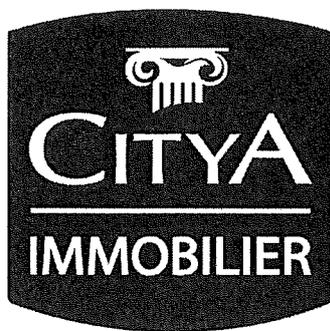
Citya Mer Et Soleil - Tél. 04 94 52 13 13 - straphael.contact@citya.com
147 rue Amiral Baux CS 40159 - 83707 Saint-Raphaël Cedex

SARL au capital de 907 000 € - RCS Fréjus 348090754 - Carte professionnelle N° 83032016000006979 délivrée par la CCI Var
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 13 002 181

**BIEN
CHEZ
SOI**

| f | X | @ | in | d |

CityaQualité
05 6112 9216
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : **BONNEAU Laure**
- lbonneau@citya.com -

Comptable : **FROISSART Jean-Marc**
- jfroissart@citya.com -

Assistante : **CANAUT Amandine**
- acanaut@citya.com -

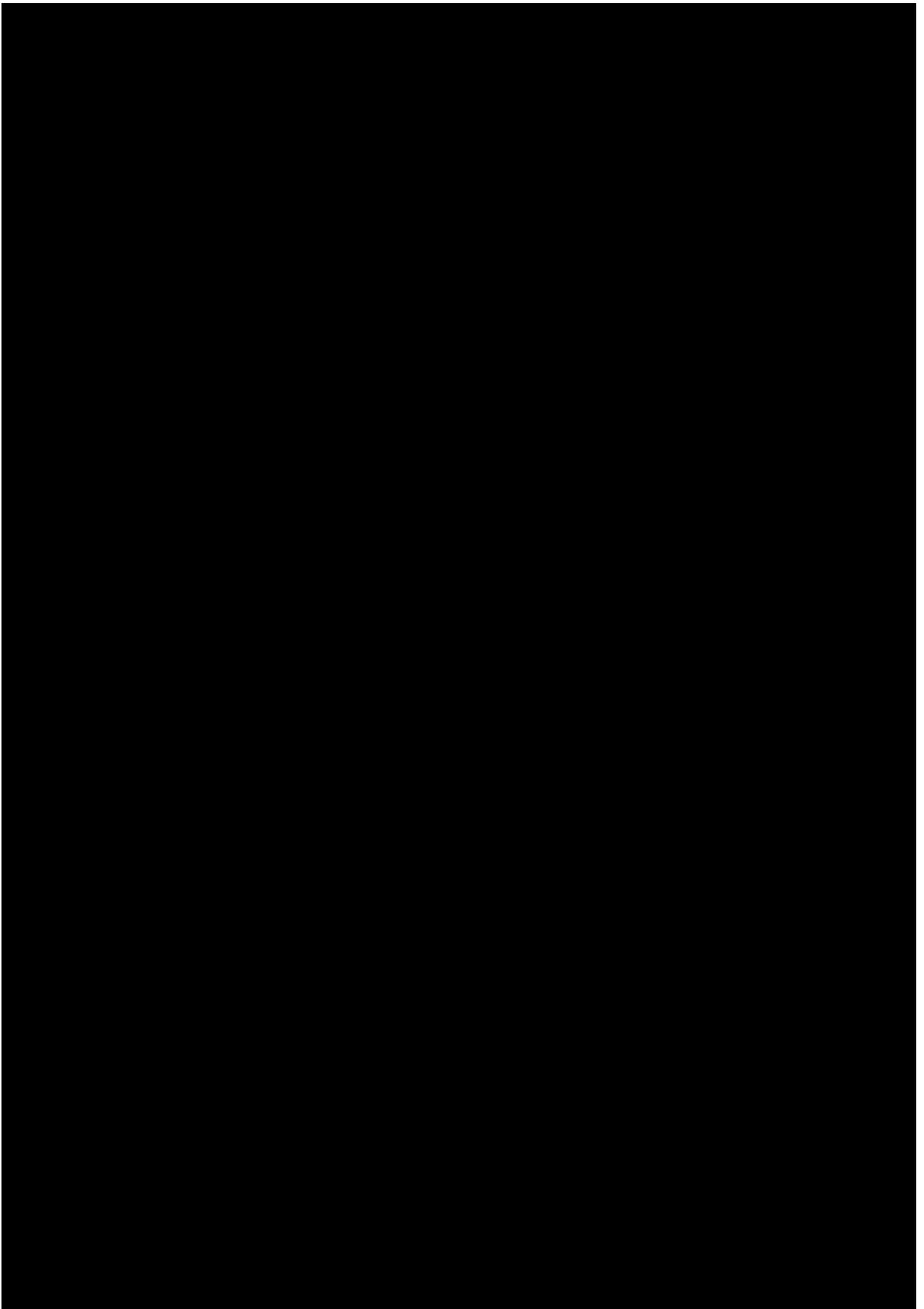
Négociateur Transaction : **MROZEK Emilie**
- emrozek@citya.com -

Le **mardi 06 août 2024 à 14h00**, les copropriétaires de la résidence **DOMAINE DU PRECONIL 20 Chemin des Virgiles - 83120 SAINTE MAXIME** se sont réunis **CINEMA LE PAGNOL 107 ROUTE DU PLAN DE LA TOUR 83120 Sainte Maxime** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic **CITYA MER ET SOLEIL**, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA MER ET SOLEIL** est représenté par **BONNEAU Laure**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **167 copropriétaires sur 438** sont présents ou valablement représentés et représentent **40266 tantièmes / 93026 tantièmes**.

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :



représentant 52760 tantièmes / 93026 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election de la présidente de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : [REDACTED]

Abstentions : 7 copropriétaire(s) représentant 1349 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 38736 tantièmes / 38736 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutatrices de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutatrices de séance, l'assemblée générale élit : [REDACTED]

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et des scrutatrices, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 8 copropriétaire(s) représentant 1530 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 38736 tantièmes / 38736 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit le cabinet CITYA MER ET SOLEIL

Abstentions : 8 copropriétaire(s) représentant 1530 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 38582 tantièmes / 38582 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice 2023/2024

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2023/2024 du 01/04/2023 au 31/03/2024

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice 2023/2024 du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice 2023/2024 du 01/04/2023 au 31/03/2024 nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 550.798,62EUROS TTC.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 1169 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 38414 tantièmes / 38801 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet Citya Mer et Soleil représenté par Mr Klein Gérant, titulaire de la carte professionnelle CPI 83032016000006979, délivrée par la CCI, garanti pour l'ensemble des fonds détenus par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 PARIS ,assuré en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ, Cabinet AON 31-35 rue de la Fédération 75717 PARIS CEDEX 15.

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois et 25 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 6 août 2024 pour se terminer le 30 septembre 2026. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état. L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1453 tantièmes / 93026 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 154 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BETIS / PAOLI Philippe / Florence (154),

La résolution (article 25) ayant obtenu **38659 tantièmes / 93026 tantièmes**; 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 immédiatement 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.

RESOLUTION N°06 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1453 tantièmes / 38659 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 38659 tantièmes / 38659 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice 2024/2025 du 01/04/2024 au 31/03/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 27 juillet 2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice 2023/2024 du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de 495 000 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 520 000 EUROS TTC pour l'exercice 2024/2025 du 01/04/2024 au 31/03/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1411 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 36817 tantièmes / 38855 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2025/2026 du 01/04/2025 au 31/03/2026. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2025/2026 débutant le 01/04/2025 et finissant le 31/03/2026 arrêté à la somme de 520 000EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 1009 tantièmes / 40266 tantièmes.

Votes contre : 8 copropriétaire(s) représentant 1888 tantièmes / 40266 tantièmes.

Votes pour : 154 copropriétaire(s) représentant 37369 tantièmes / 40266 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 37369 tantièmes / 39257 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Candidatures au poste de conseiller syndical.

Rappel le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement les membres élus sont : Mesdames Cerruto, Etienne, Marchal, Adler, Argentin, Delattre, Herard, Lutenauc et Messieurs Lancereaux, Guisgand et Mésières

Monsieur Lacruz (les Saules) Monsieur Vanmerris (Les Pins Parasols) Monsieur Rocamorra (Les Peupliers) et Gautier (les Peupliers) présentent leurs candidatures pour intégrer le conseil syndical ,étant précisé que le mandat est d'une année. L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil syndical :

CANDIDATURE [REDACTED] **Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 36072 tantièmes / 36412 tantièmes.

CANDIDATURE [REDACTED] **Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Non VOTANT : copropriétaire(s) 2 totalisant 321 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 36055 tantièmes / 36244 tantièmes.

CANDIDATURE [REDACTED] Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 35254 tantièmes / 35655 tantièmes.

CANDIDATURE [REDACTED] Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 35793 tantièmes / 36194 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire.
Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les 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,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel

ET à ...% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté, soit un montant de.....EUROS.

Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 10 copropriétaire(s) représentant 2364 tantièmes / 93026 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 852 tantièmes / 93026 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 36493 tantièmes / 37345 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Point sur les procédures contentieuses

██████████: ce dossier contient déjà à son actif un jugement rendu en faveur du SDC mais lequel n'a pu être exécuté. L'assemblée générale avait accordé la saisie immobilière si celle-ci s'avérait nécessaire. Pour autant, cette mesure n'avait pas encore été enclenchée puisque le propriétaire avait émis le souhait de vendre son bien, ce qui permettait d'entrevoir une issue amiable de cette affaire. Des visites ont eu lieu et des acquéreurs ont fait une offre qui a été acceptée. Cependant, le vendeur montre des réticences à signer le compromis de vente, tout comme son notaire rencontre des difficultés à obtenir de sa part l'avancement de la succession (le bien en question lui appartient déjà pour moitié, et il vient d'en hériter récemment de l'autre moitié suite au décès de sa mère courant 2023). Considérant la mauvaise foi du propriétaire, nous avons pris la décision de relancer les poursuites officielles et d'enclencher l'organisation de la saisie immobilière. Si la vente se contracte entre temps, nous arrêterons les démarches, mais il n'y a pas lieu pour le moment de différer la reprise des mesures compte tenu de l'attitude du vendeur.

██████████: ce dossier contient déjà un jugement en faveur du SDC rendu en mai 2023, lequel n'a pu être exécuté face à l'insolvabilité de la SCI et ce en dépit de toutes les tentatives de saisie bancaires réalisées. Très rapidement, il a été convenu de proposer à la prochaine assemblée générale, c'est-à-dire celle de 2024, la faculté de lancer une saisie immobilière pour faire vendre le bien aux enchères. Nous avons mis à profit le délai à observer jusqu'à la prochaine assemblée pour obtenir un second jugement sur le surplus de la dette, les charges continuant à courir et la créance à s'aggraver. Le second jugement était attendu le 17 avril, nous devrions prochainement le recevoir. Cela nous permettra de poursuivre directement vers la saisie immobilière si celle-ci est autorisée en séance.

██████████: ce dossier était sous échéancier, lequel n'a pas été respecté. Au terme de plusieurs mise en demeure, sa caducité a été invoquée et le conciliateur de justice a été saisi. Cette démarche est restée vaine, aussi avons-nous transmis le dossier à un avocat. Une dernière mise en demeure a été effectuée par Me POTHET le 14 mars, avant assignation.

██████████: ce dossier, en cours depuis plusieurs années, fait toujours l'objet de mesure expertales organisées par l'expert judiciaire désigné par le tribunal. Celui-ci a obtenu un allongement du délai au 31 12 2024. Il s'agit désormais d'effectuer une étude technique qui permettrait de définir les travaux correctifs à réaliser pour répondre à la problématique. Les différents bureaux d'étude sollicités n'ont pas répondu à la demande, aussi le recours à un sapiteur risque de s'avérer nécessaire. L'expert judiciaire étudie actuellement la question.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°12: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de la [REDACTED] pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de la [REDACTED] propriétaire des lots 58, 79 et 293, débiteur au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 14 juin 2024, de la somme de 11 966.44 euros et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n°58, 79 et 293 appartenant à la [REDACTED]

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 970 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 39296 tantièmes / 39296 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 30000EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier nécessaire
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : 7 copropriétaire(s) représentant 1506 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 37660 tantièmes / 38760 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic ,l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 2000EUROS.

Abstentions : 20 copropriétaire(s) représentant 4704 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 34203 tantièmes / 35408 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Décision à prendre quant à la consignation complémentaire dans le cadre de la procédure en cours des Berges Article 24

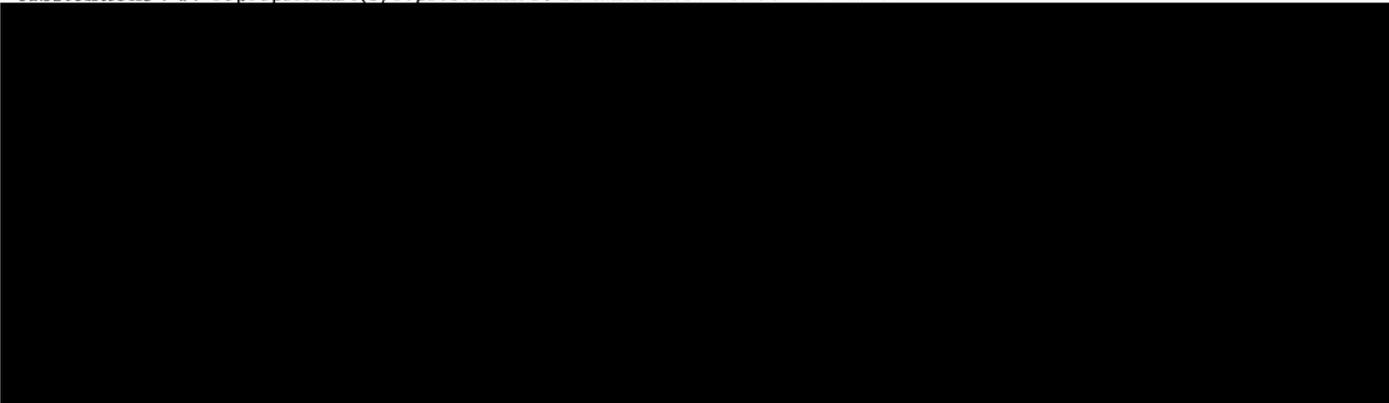
Comme indiqué précédemment, l'affaire demeure en cours au niveau des opérations expertales, l'expert ayant sollicité, compte tenu de la particularité du sujet, la réalisation d'une étude géotechnique de type G5 par un bureau spécialisé.

En dépit d'un délai raisonnable dédié à la recherche d'interlocuteurs qualifiés, aucun bureau d'étude n'a souhaité répondre à l'appel d'offre organisé. L'expert judiciaire en a été avisé et a indiqué par une note aux parties le 2 mai 2024 à réfléchir à l'opportunité de solliciter du tribunal la désignation d'un sapiteur afin de réaliser cette mission.

Aussi il est décidé de procéder à une consignation complémentaire à hauteur de 30 000€ et ce dans le but de pouvoir financer les frais relatifs à cette opération

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer cette opération à procéder aux appels de fonds prévisionnels le 01/01/2025 à hauteur de 20 000€ sur le fonds travaux Alur et 10 000€ le 01/01/2025 sur la clé de répartition charges générales.

Abstentions : 17 copropriétaire(s) représentant 3911 tantièmes / 40266 tantièmes.



Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 32435 tantièmes / 35971 tantièmes.

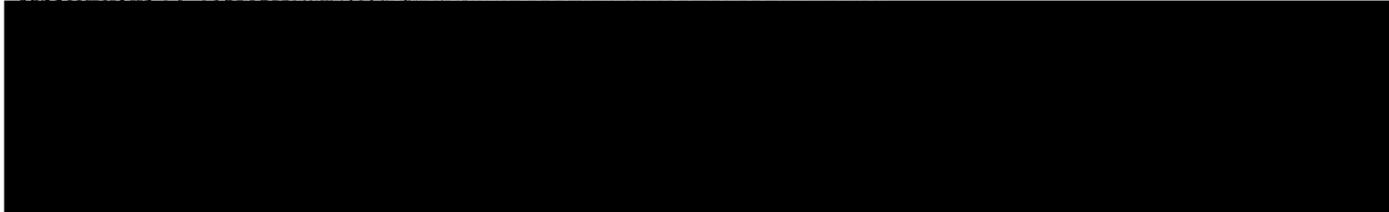
RESOLUTION N°16: Décision de supprimer le contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. Article 24

Ce contrat a été mis en place à l'assemblée générale de 2022 :

A la demande du conseil syndical il est proposé de supprimer ce contrat

L'assemblée générale se prononce sur la suppression du contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j

Abstentions : 9 copropriétaire(s) représentant 2061 tantièmes / 40266 tantièmes.



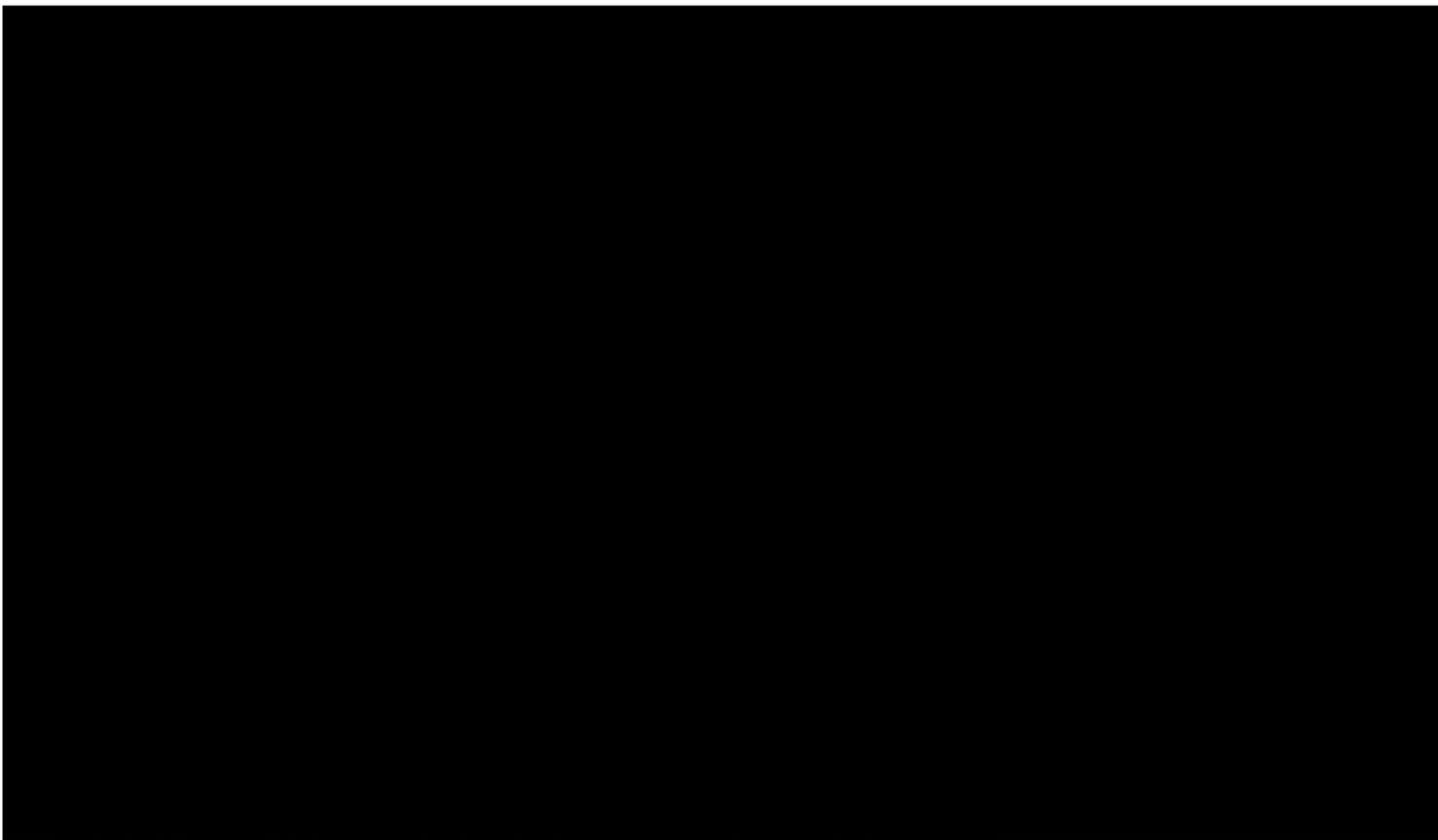
Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 36401 tantièmes / 38205 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision à prendre pour la remise en place d'horloge sur les portails 20 et 26 Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants : la mise en route d'horloge sur les portails. Il est proposé de valider le principe d'ouvrir les portails aux heures les plus affluentes et ce afin de préserver les portails et leurs moteurs : ouverture 7h-8h et ouverture 18h à 19h30.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 720 tantièmes / 93026 tantièmes.





Resolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 32212 tantièmes / 39546 tantièmes.

RESOLUTION N°18: d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place des caméras sur les entrées (portails 20/26 et portillon passerelle).

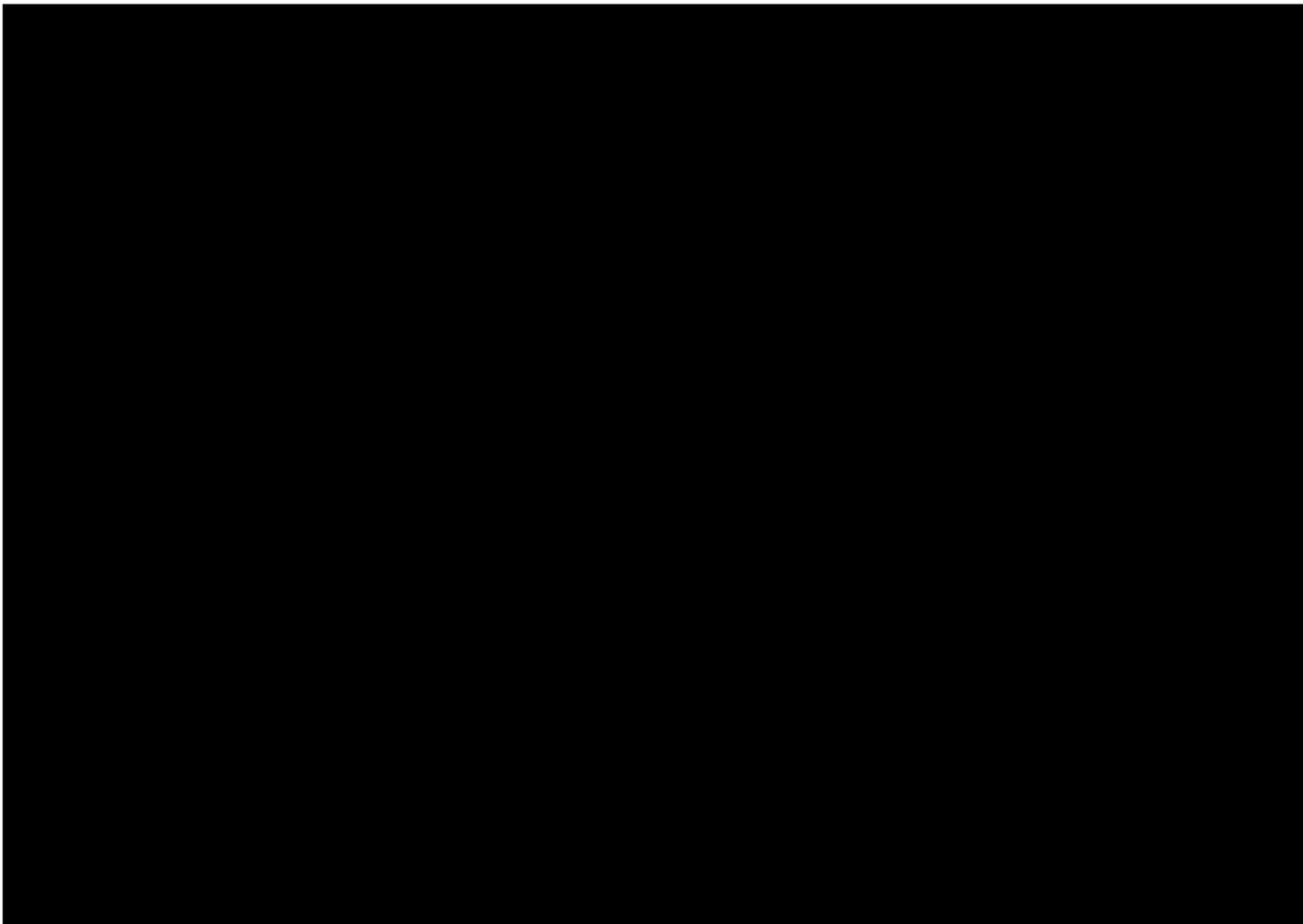
L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants : la mise en place des caméras sur les deux portails 20/26 et du portillon passerelle.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entrepriseprévue pour un montant prévisionnel deEUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels le 01/01/2025.

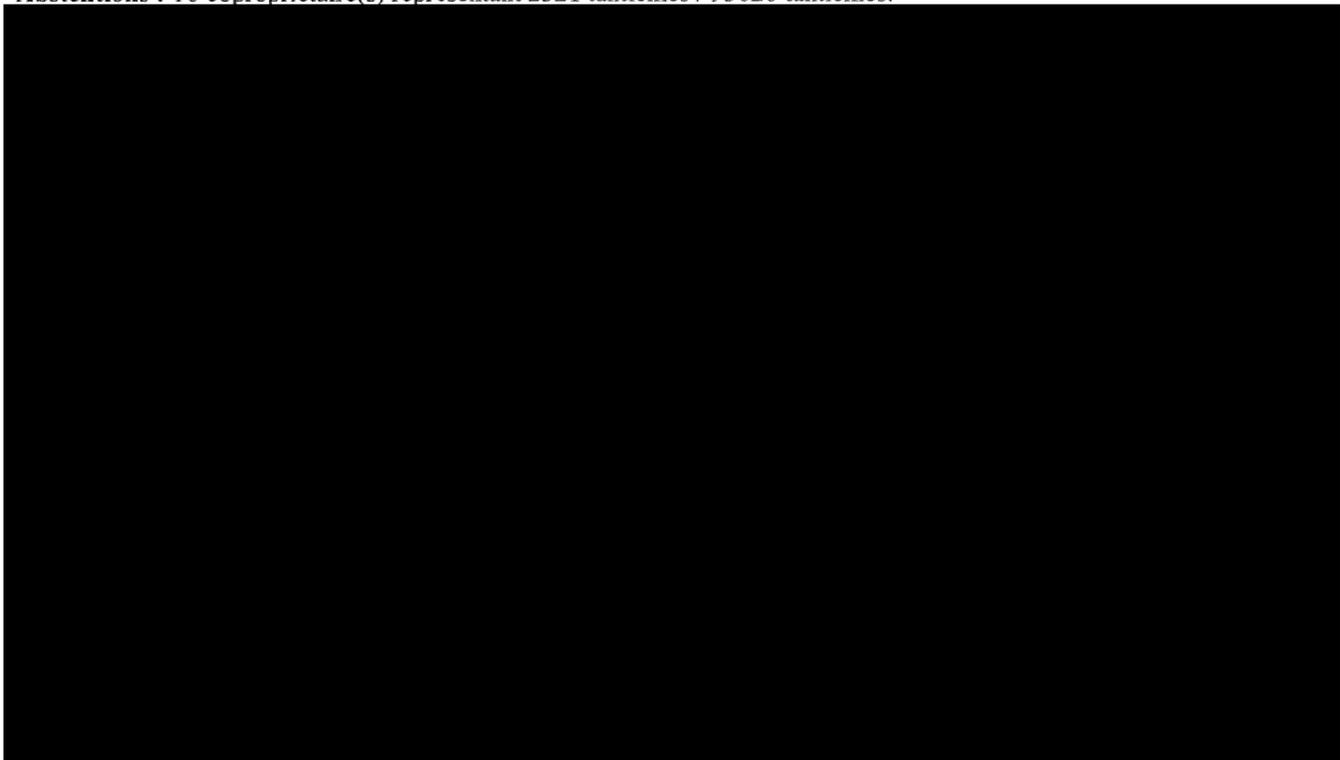
PROPOSITION FINELEC. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

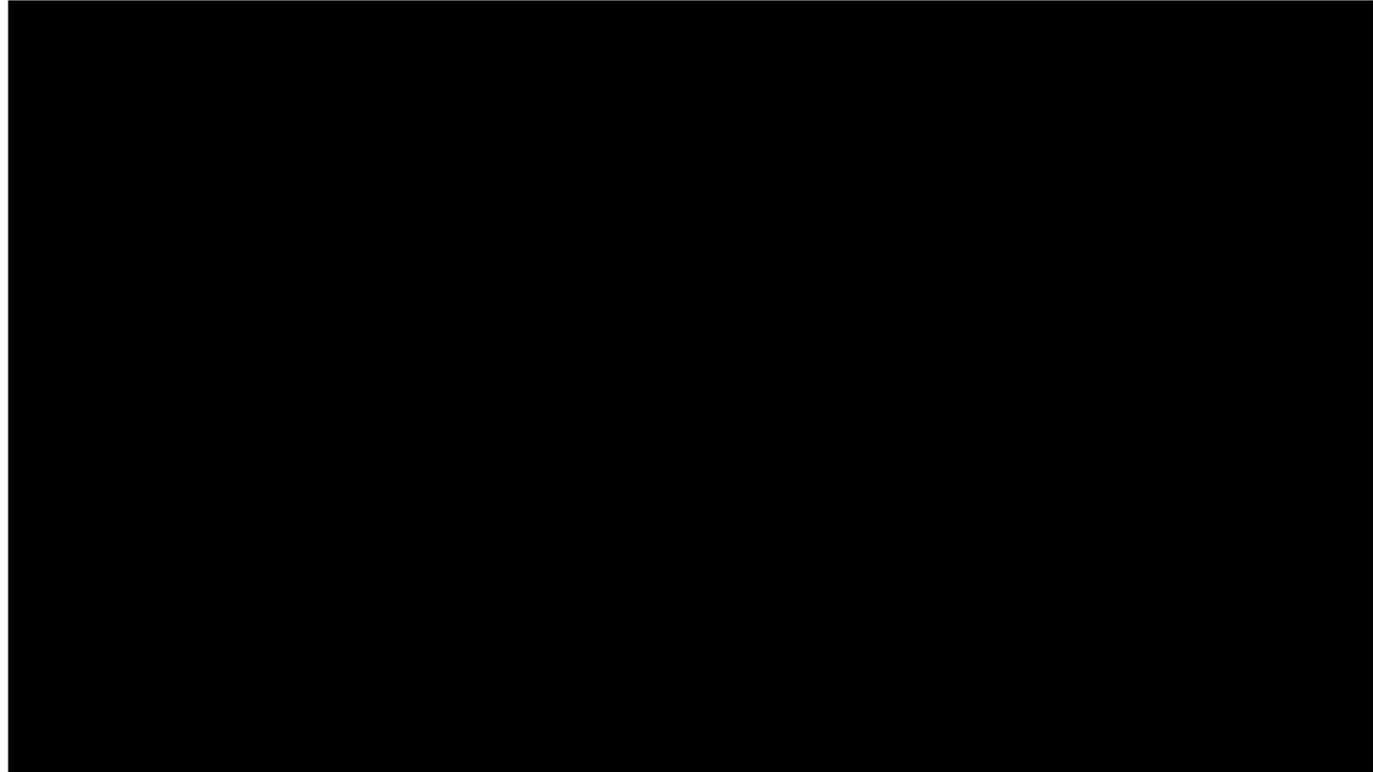




Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 33407 tantièmes / 93026 tantièmes.

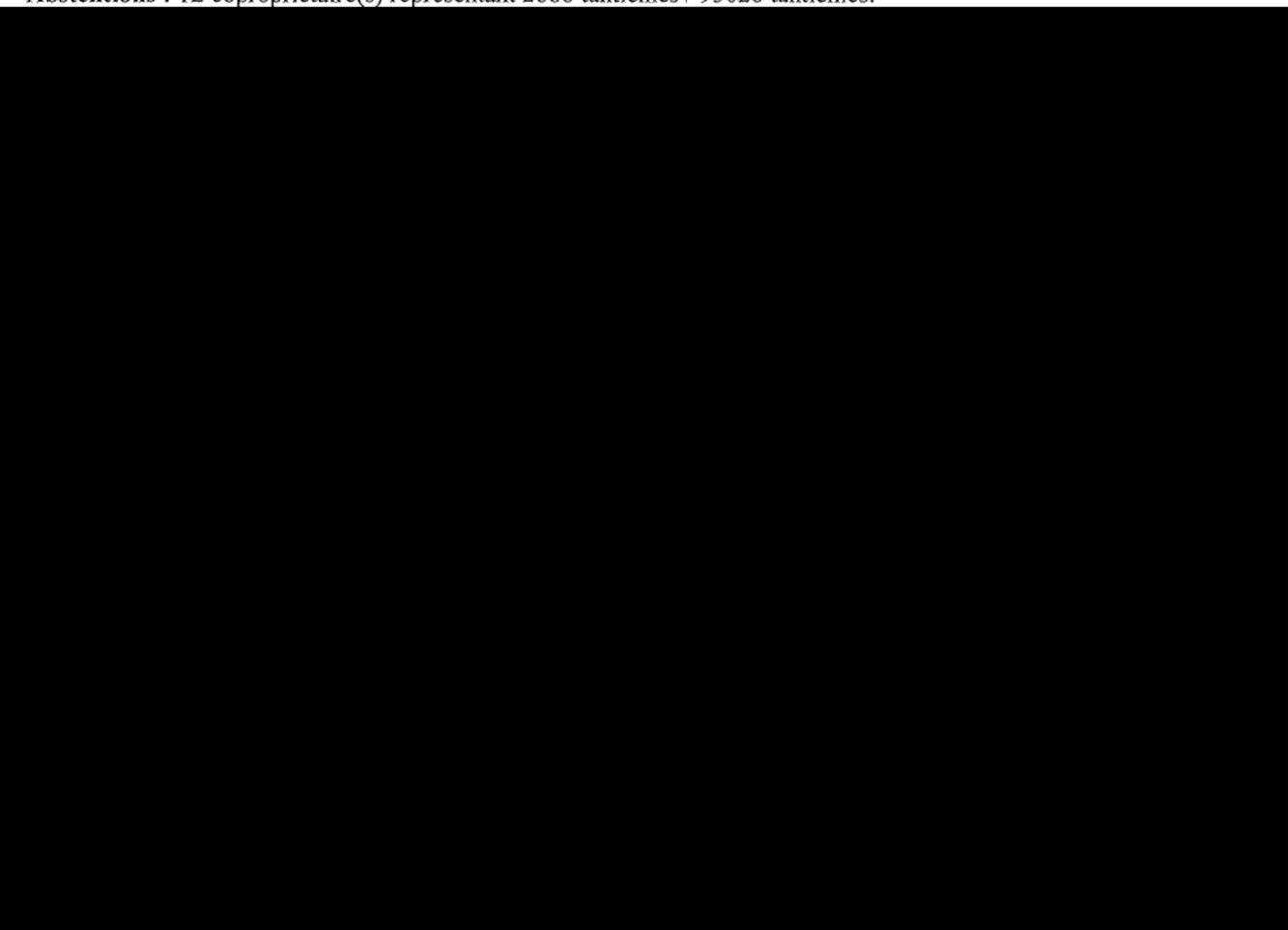
PROPOSITION ALSER Article 25 ou à défaut Article 25-1.
Abstentions : 10 copropriétaire(s) représentant 2321 tantièmes / 93026 tantièmes.





Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 32656 tantièmes / 93026 tantièmes.

PROPOSITION TV SAT SERVICES Article 25 ou à défaut Article 25-1.
Abstentions : 12 copropriétaire(s) représentant 2886 tantièmes / 93026 tantièmes.





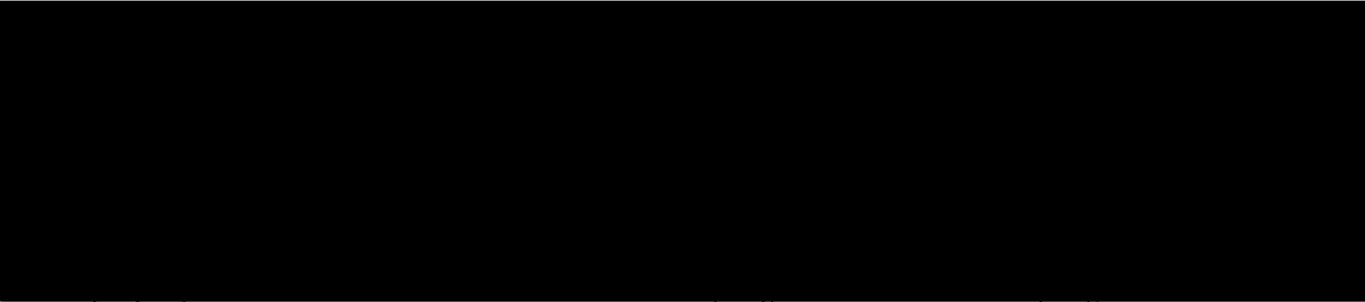
Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 21077 tantièmes / 93026 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Annulation de la résolution 19 de l'assemblée générale 2023 Article 24

Pour rappel , la résolution consistait à procéder à un échange de parcelle avec la commune avec l'installation d'une nouvelle cloture pour un budget de 12000€

Suite à l'assemblée générale 2023 , la commune a de nouveau pris attache avec le syndic afin de refaire un autre bornage contradictoire. Aussi il est décidé d'annuler la résolution 19 de l'assemblée générale de 2023 et de restituer les fonds sur le fonds travaux Alur le 01/10/2024

Abstentions : 14 copropriétaire(s) représentant 3021 tantièmes / 40266 tantièmes.



Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 36165 tantièmes / 36887 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'un portier GSM aux portails ainsi que l'abonnement nécessaire GSM. Article 24

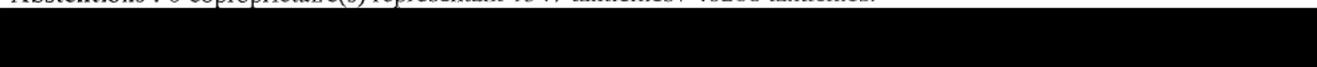
Devis joint à la convocation de l'entreprise ILEX ; seule la société ILEX a été consultée , étant détentrice de l'entretien des portails. Il est précisé que le portier actuel filaire n'est plus réparable en cas de panne et que les noms sur les interphones ne peuvent déjà plus être changés. D'où la nécessité de passer par un nouveau portier GSM.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants : installation d'un portier GSM aux portails ainsi que l'abonnement nécessaire GSM, dont le prix ,5245.92€ , sera porté dans le budget courant (charge unité)

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ILEX prévue pour un montant prévisionnel de 4565EUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer ces travaux à utiliser le fonds travaux ALUR le 01/01/2025

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1547 tantièmes / 40266 tantièmes.



Votes contre : 30 copropriétaire(s) représentant 6174 tantièmes / 40266 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 32391 tantièmes / 38565 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Approbation du Règlement interne Piscine Article 24

L'Assemblée générale se prononce sur l'approbation du Règlement interne Piscine joint à la présente convocation.
Rappel des horaires 8h30 - 20h30

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 35110 tantièmes / 35736 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le changement du sable de la piscine
Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants : le changement du sable de la piscine.

Elle retient pour ce faire un budget prévisionnel de 4500EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges piscine.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels le 01/01/2025.

Abstentions : 9 copropriétaire(s) représentant 2060 tantièmes / 36812 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 33093 tantièmes / 34752 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Décision à prendre quant aux reprises des fissures sur la façade des Cèdres Bouleaux.

Devis des entreprises ACCROCHE TOI ET FACE SUD

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : reprise des fissures sur la façade des Cèdres Bouleaux

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ACCROCHE TOI ,prévue pour un montant prévisionnel de 654.50.EUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges les Cèdres Bouleaux.
L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

PROPOSITION ACCROCHE TOI article 24

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8695 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 257 tantièmes / 8695 tantièmes.

RAULIN Daniel (257),

Votes pour : 36 copropriétaire(s) représentant 8438 tantièmes / 8695 tantièmes.

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

Soit 8438 tantièmes / 8695 tantièmes.

PROPOSITION FACE SUD Article 24

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 135 tantièmes / 8695 tantièmes.

Votes contre : 29 copropriétaire(s) représentant 6997 tantièmes / 8695 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1239 tantièmes / 8695 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6997 tantièmes / 8236 tantièmes.

RESOLUTION N°24: Décision de mettre en place de détecteurs de présence aux Prunus.

Devis de l'entreprise IDE-MANUELEC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical,décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de détecteurs de présence aux Prunus
L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise .IDEprévue pour un montant prévisionnel de 4301EUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges Prunus.

La mise en place de détecteurs de présence pour le 5^{ème} étage sera pris sur le budget de fonctionnement.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

PROPOSITION IDE Article 24

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2164 tantièmes / 2751 tantièmes.

PROPOSITION MANUELEC Article 24

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2078 tantièmes / 2219 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Décision de remettre en peinture les sols et portes de la cage d'escalier aux Pins Parasols.

Devis des entreprises HUERTAS et FC DECO

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : peinture des sols et portes de la cage d'escalier aux Pins Parasols

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise HUERTAS. prévue pour un montant prévisionnel de 2893EUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges Pins Parasols

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

PROPOSITION HUERTAS Article 24

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1794 tantièmes / 2147 tantièmes.

PROPOSITION FC DECO Article 24

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 912 tantièmes / 1543 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Décision d'effectuer la refecton des sols communs du garage B.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants: refecton des sols communs du garage B

L'assemblée générale retient pour ce faire un budget prévisionnel de 75000EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué Il est précisé que des travaux préalables sur les regards d'eaux pluviales seront a réaliser.

le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges garage B

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels le 01/10/2024 et le 01/01/2025

PROPOSITION MERED Article 24

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 420 tantièmes / 576 tantièmes.

PROPOSITION SRU Article 24

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 36 tantièmes / 648 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 432 tantièmes / 588 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Décision à prendre quant à la purge et la reprise des fissures sur les façades.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : purge et reprise des fissures sur les façades de l'entrée A

L'assemblée générale retient un budget prévisionnel de 3 000.EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué Elle précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges entrée A

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical afin de retenir l'entreprise la mieux disante.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6861 tantièmes / 6861 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Demande de Messieurs Caro Garrido et Voirol à savoir la mise en place de gouttière sur le bâtiment Les Peupliers.

Devis des entreprises ACCROCHE TOI et PROTECT TOITURES

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de gouttière sur le bâtiment Les Peupliers.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entrepriseprévue pour un montant prévisionnel deEUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges Peupliers

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

PROPOSITION ACCROCHE TOI Article 24

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2674 tantièmes / 4072 tantièmes.

PROPOSITION PROTECT TOITURES Article 24

Devis des entreprises ACCROCHE TOI et PROTECT TOITURES

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de gouttière sur le bâtiment Les Peupliers.

Abstention : 2 copropriétaire(s) représentant 626 tantièmes / 4708 tantièmes

Votes contre : 12 copropriétaire(s) représentant 2674 tantièmes / 4708 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 2674 tantièmes / 4072 tantièmes.

RESOLUTION N°29: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le changement de la platine interphone du bâtiment Les Peupliers. Article 24

Devis de l'entreprise ALSER 3828€ TTC (98.50€TTC privatif si intervention groupée ou 180€TTC si non groupée)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : changement de la platine interphone du bâtiment Les Peupliers.

L'assemblée générale retient un budget prévisionnel de 3900.EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges bâtiment Les Peupliers

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels le 01/01/2025

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 438 tantièmes / 4708 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3025 tantièmes / 4270 tantièmes.

RESOLUTION N°30: Demande de Mme Lemonnier à savoir le changement de sa porte de fenêtre, l'installation des volets roulants ainsi que la pose d'un climatiseur. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner une suite favorable à la demande de Mme Lemonnier à savoir le changement de sa porte de fenêtre, l'installation des volets roulants ainsi que la pose d'un climatiseur, selon le courrier ci-joint.

Résolution rejetée pour défaut de majorité .
Soit 350 tantièmes / 350 tantièmes.

RESOLUTION N°31: Décision de mise en place de deux batardeaux aux Palmiers Article 24

Devis de l'entreprise FLOWSTOP

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de deux batardeaux.

L'assemblée générale retient pour ce faire un budget prévisionnel de 2700EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges les Palmiers

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2733 tantièmes / 3130 tantièmes.

RESOLUTION N°32: Décision à prendre quant aux reprises des fissures sur la façade des Saules.

Devis des entreprises ACCROCHE TOI et FACE SUD

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : reprise des fissures sur la façade des Saules

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ACCROCHE TOI prévue pour un montant prévisionnel de 1900EUROS TTC et précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges les Saules

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/01/2025

PROPOSITION ACCROCHE TOI Article 24

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3118 tantièmes / 3343 tantièmes.

PROPOSITION FACE SUD Article 24

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2243 tantièmes / 3347 tantièmes.

RESOLUTION N°33: Décision de mise en place de batardeaux aux Saules Article 24

Devis de l'entreprise FLOWSTOP

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de deux batardeaux.

L'assemblée générale retient pour ce faire un budget prévisionnel de 1400EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges les Saules

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3657 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3657 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 3657 tantièmes / 3657 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3657 tantièmes / 3657 tantièmes.

RESOLUTION N°34: Décision de mettre en peinture les portes de placards aux Cyprès Maronniers Article 24

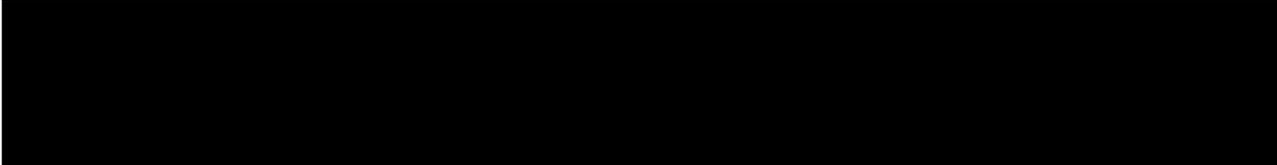
Devis de l'entreprise HUERTAS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : peinture les portes de placards techniques aux Cyprès Maronniers

L'assemblée générale retient pour ce faire un budget prévisionnel de 1100EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges Cyprès Maronniers

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024



Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1847 tantièmes / 2050 tantièmes.

RESOLUTION N°35: Décision de mise en place des batardeaux Cyprès Maronniers. Article 24

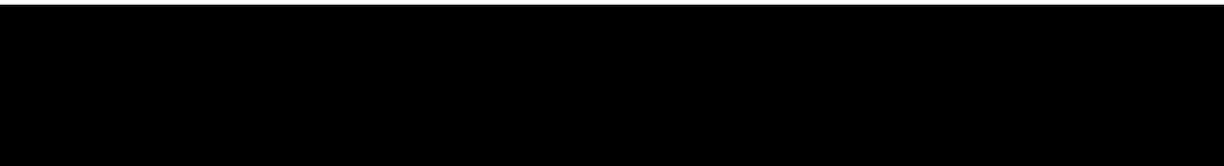
Devis de l'entreprise FLOWSTOP

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de batardeaux.

L'assemblée générale retient pour ce faire un budget prévisionnel de 3500EUROS TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans la limite du budget alloué

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition charges Cyprès Maronniers

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnel le 01/10/2024



Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1659 tantièmes / 2050 tantièmes.

RESOLUTION N°36: Demande de M Raulin Article 24

L'assemblée générale prend acte de la demande de M Raulin à savoir la possibilité de pouvoir fermer son parking (il est noté que cette possibilité est bien autorisée dans le Règlement de copropriété)

Abstentions : 23 copropriétaire(s) représentant 4966 tantièmes / 40266 tantièmes.



Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 34946 tantièmes / 34946 tantièmes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h32

DISPOSITIONS LEGALES

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 ".

→ 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance,
MME LUTENAUER

Scrutatrices de séance,
MME CERRUTO

CITYA MER ET SOLEIL
Gestionnaire Copropriété,
BONNEAU Laure

MME ETIENNE