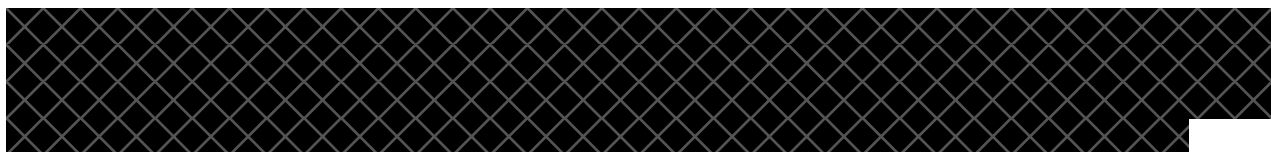


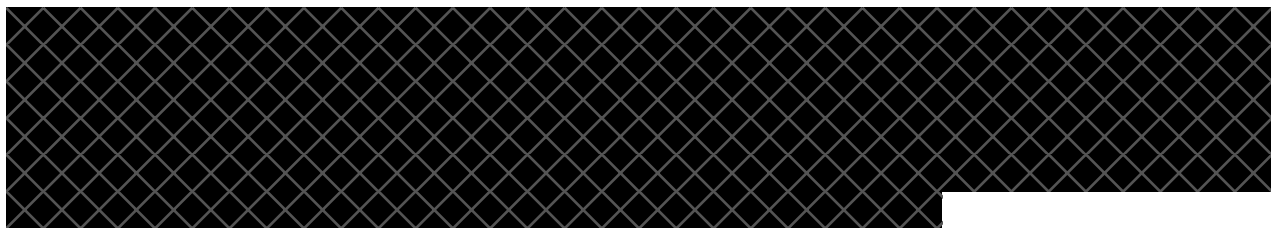
COPROPRIETE "Rés. Suite Village Colomiers"
10 Avenue André Marie Ampère
31770 COLOMIERS
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du mercredi 20 mars 2019

Les copropriétaires de la Résidence Suite Village Colomiers se sont réunis en Assemblée Générale le mercredi 20 mars 2019 à 15H00 à l'hôtel KYRIAD, 250 avenue du château de Jouques, RD 8 Parc d'activités, 13420 GEMENOS, suite à la convocation que la SARL CGS 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



Sont présents ou représentés



Sont présents et représentés : 4095 voix sur 10000

Sont absents : 5905 voix sur 10000

Soit 11 copropriétaires sur 25.

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.

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

Résolution n°1 : Election du bureau (art 24)

L'assemblée procède à l'élection du bureau comme suit :

M. MOUTET Robert est candidat à la présidence de séance

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. MOUTET Robert est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. ROBERT Jean-Marc est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR	4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ROBERT Jean-Marc est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Le cabinet C.G.S est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Le cabinet C.G.S est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2018 (art 24)

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2018 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 **27 665,62 €** (cf état annexe 3).

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 31/12/2018 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°3 : Discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 28 827,86 €, loi SRU du 13/12/2000 (art 24).

Après examen et discussion le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté.

L'assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté selon les modalités ci-après :

Définition des quotités et dates d'exigibilités :

Les provisions égales au quart du budget accepté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, à savoir : le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera réparti à parts égales entre les échéances restant à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°4 : Décision de procéder à la modification du budget, voté lors de la dernière assemblée, actuellement en cours. (Art 24)

L'assemblée ne souhaite pas prendre part au vote de cette résolution.

Résolution n°5 : 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 les budgets précédemment votés à 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 annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. 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 supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 4095 / 10000 tantièmes
M. PERRET BERNARD (138), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. WERLI MICHEL (737), M. LEVY ANTOINE (235), M. MOUTET ROBERT (421), M. PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. ou Mme ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GENET ALAIN (526), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

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 nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°6 : Décision de procéder au remboursement total du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires (art 25)

Les procédures contentieuses ayant abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs, il est mis au vote la décision de supprimer et de rembourser au syndicat les fonds précédemment appelés pour un montant de 2 692,84 €.

Ce remboursement se fera par le biais d'un crédit sur les comptes individuels des copropriétaires du syndicat.

L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement par la suppression du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 2 692,84 €.

VOTENT POUR 4095 / 10000 tantièmes

M. PERRET BERNARD (138), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. WERLI MICHEL (737), M. LEVY ANTOINE (235), M. MOUTET ROBERT (421), M. PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. ou Mme ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GENET ALAIN (526), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

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 nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 : Présentation et validation de l'avenant au contrat de syndic en cours (Cf PJ°) (art 25).

Tenant compte des évolutions législatives en matière de protection des données, de facturation des états datés intégrant la notion de pré état daté, mais aussi se basant sur le constat que de plus en plus de copropriétaires doivent faire l'objet de procédures de relances voire de contentieux, ce qui génère un travail conséquent extrêmement chronophage, il est soumis à la validation de l'assemblée un avenant au contrat en cours intégrant une nouvelle grille tarifaire qui ne s'appliquera qu'aux copropriétaires concernés par les procédures engagées individuellement et reportant les mentions légales relatives règlement général sur la protection des données (RGPD).

L'assemblée met au vote la validation de l'avenant au contrat de syndic en cours.

VOTENT POUR 4095 / 10000 tantièmes

M. PERRET BERNARD (138), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. WERLI MICHEL (737), M. LEVY ANTOINE (235), M. MOUTET ROBERT (421), M. PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. ou Mme ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GENET ALAIN (526), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

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 nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de réfection de l'isolation des combles sous toitures des bâtiments de la résidence (art 25)

L'assemblée demande que plusieurs devis soient établis en définissant avec précision les postes d'intervention et que ce point soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

VOTENT POUR 4095 / 10000 tantièmes

M. PERRET BERNARD (138), M. ou Mme GERBERT BERNARD (370), M. WERLI MICHEL (737), M. LEVY ANTOINE (235), M. MOUTET ROBERT (421), M. PILLEBOUE FRANCOIS (325), M. ou Mme ROBERT JEAN MARC (385), M. ou Mme MAHUTEAUX FRANCOIS (442), M. PARA JEAN LUC (258), M. ou Mme GENET ALAIN (526), Ind. MARTINEZ/ VIVIER (258)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

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 nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques (art 24).

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- Les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur,
- Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dûment habilitée et assurée,
- Lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire dudit lot,
- Les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur à son nom,
- Lors de la cessation d'activité les installations deviendront propriété des propriétaires des lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes

VOTENT POUR 4095 / 4095 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°10 : Informations/Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'assemblée fixe de préférence au 25/03/2020, à Gémenos, la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévus et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 16 h15.

Ont signé :

Président
M. MOUTET Robert

Scrutateur
M. ROBERT Jean-Marc

Secrétaire
Le cabinet CGS



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

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 introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites 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.