

Chers Copropriétaires,

Voici suite à notre rencontre avec les représentants de la société Odalys qui a eu lieu juste avant notre assemblée générale de ce jour un résumé de nos échanges.

La société Odalys affirme perdre 150 000 € par an avec la Résidence La Ferme de Deauville pour un chiffre d'affaire d'environ 600 000 €. Soit en moyenne 11 000 € de chiffre d'affaire par lot par an.

Odalys compte bien honorer ses loyers jusqu'aux échéances des baux de tous les propriétaires mais nous dit qu'elle ne prolongera certainement pas les baux dans de telles conditions.

Des chiffres comme 40% de réduction nous ont été avancés. Tous les copropriétaires présents ont répliqué que de telles conditions étaient inacceptables.

Odalys nous invite à réfléchir à l'éventualité de trouver un autre gestionnaire. Les négociations sont donc engagées.

Antoine Nahman de Benveniste notre gestionnaire SGIT nous alerte que suite au résultat du procès qui opposait Odalys à SAINT ARNOULT-DEAUVILLE-PRESTIGE-CONSTRUCTION, les copropriétaires risquent de devoir supporter les charges des appartements de tous les lots détenus par cette dernière (26%) car Odalys ne peut plus se substituer à Mr BARBARA suite à la résiliation des baux par le juge sachant que ce dernier n'a jamais réglé les charges de copropriété.

Les copropriétaires présents à l'assemblée générale du 12 avril pensent qu'il est important que nous commençons à débattre sur l'avenir de notre copropriété.

Cordialement,

LE CONSEIL SYNDICAL

Lafermededeauville.cs@gmail.com



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE LA FERME DE DEAUVILLE
Lieudit Geamin
RD 27**

14800 SAINT ARNOULT (Calvados)

Le, (Date de la Poste)

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
Vendredi 12 avril 2019
« Résidence La Ferme de Deauville »**

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint le procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Résidence « La Ferme de Deauville » à SAINT ARNOULT qui s'est tenue à PARIS (11^{ème}), dans les locaux d'ODALYS, 2 rue de la Roquette Cours de Mai, le vendredi 12 avril 2019 à 14 heures.

Des émargements effectués sur la feuille de présence, il ressort :

ABSENTS ET NON REPRESENTES

NOMS	TANTIEMES	NOMS	TANTIEMES
ADAM	124	KERKAR - BUISSON	115
ALVES VAZ	186	KOWALCZYK	134
ANTUNES CARVALHO	347	LALEYE	194
ARIAN EURO (SCI)	231	LE GAL	111
BENHAIM	134	LEROY-CHELIGHOUM	109
BLUM	141	MACHADO	162
BOTTE	190	MARQUES	114
DA SILVA SIMOES	303	MARTIN	120
DE OLIVEIRA SILVA	124	MILLERET	167
DI FONZO	145	MONNIOT	134
DIAS FERNANDES	176	MOREAU	175
DRNOVSEK	120	PEREIRA DA SILVA	171
FRADE DOS REIS	189	PEREIRA DE AZEVEDO	187
GOUVERNEL	173	RODRIGUES	134
HAMMZA	120	SOUTELO DA SILVA	199
HENRIQUES	187	ST ARNOULT DEAUVILLE PRESTIGE	179
HUET	120	VINHAS-PEREIRA	134

Soit 34 copropriétaires représentant ensemble 5549 tantièmes

*S.G.I.T. Gestion
BATIMENT C
LES PLEIADES I
860 Avenue René
Descartes
CS 40362
13799 ALX EN
PROVENCE
Cedex 3*

*Tél : 04.42.60.69.70
Fax : 04.42.59.42.68*

*Société S.A.S. au capital de :
304 898, 03 Euros
R.C.S : B 331 813 451*

*Carte gestion immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPI13102015000002929*

*Garanties CEGC :
9 800 000 Euros*

*Carte transaction
immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPI13102015000002929*

*Garanties CEGC :
580 000 Euros*

PRESENTS ET REPRESENTES

NOM	Représentés	Tantièmes
BARDES		124
BAUDRY		120
	CONDAT	134
	ST ARNOULT DEAUVILLE	2687
	PRESTIGE	
DAVIS		162
DEGIRMENCI		106
	SALAMEH	435
DIENG		123
LEMAN		134
PEIREIRA		176
PERRIN		121
TAVARES		129
Soit 12 copropriétaires représentant ensemble 4451 tantièmes		

ORDRE DU JOUR

1°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Résolution N° 1 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance :

- M BAUDRY

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

2°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU OU DES SCRUTATEURS

Résolution N° 2 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs :

- M PERRIN

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE

3°-CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE

Résolution N° 3 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire :

- SGIT GESTION

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

4°-LIEU DE LA TENUE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Résolution N° 4 : (article 25-25.1)

L'Assemblée Générale décide que la prochaine réunion se tiendra sur la commune de PARIS

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST REJETEE SELON L'ARTICLE 25

Le résultat du 1^{er} vote ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25.1

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE SELON L'ARTICLE 25.1

5°- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

Les comptes joints à la convocation ont fait l'objet d'un commentaire au cours de l'assemblée.

Résolution N° 5 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes de l'exercice 2018 clos au 31/12/2018 à savoir :

- **185 070,16 Euros**, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

- **20 880 Euros** pour l'ensemble des travaux sur la piscine.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

6°-QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ECOULE du 1/01/2018 au 31/12/2018

Résolution N° 6 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier, plein et sans réserve, au syndic SGIT Gestion pour l'exercice écoulé allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

7° - NOMINATION DE LA SGIT GESTION EN QUALITE DE SYNDIC

Le mandat du syndic SGIT Gestion arrivera à échéance le 1/07/2019 ; le contrat proposé était joint à la convocation

Résolution N° 7 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT Gestion en qualité de syndic pour une période **d'UN an du 1/07/2019 au 30/06/2020** pour un montant de 11153 €

M. BAUDRY est missionné pour la signature du contrat.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST REJETEE SELON L'ARTICLE 25

Le résultat du 1^{er} vote ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25.1

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE SELON L'ARTICLE 25.1

8°-ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2020

Résolution N° 8 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice 2020 pour un montant de **191 440 Euros**, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

9°-BUDGET A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR S'ADJOINDRE UN CONSEIL

Dans le cadre du renouvellement des baux, le Conseil Syndical souhaite être aidé par un Conseil pour l'ensemble des négociations à venir.

Résolution N° 9 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, vote un budget de **10 000 €** pour l'ensemble des frais liés au renouvellement des baux.

Un appel de fonds sera fait le **15/05/2019** et réparti selon les tantièmes généraux.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

10°-RATIFICATION DES TRAVAUX ENGAGES PAR LE CONSEIL SYNDICAL POUR LA POMPE A CHALEUR DE LA PISCINE

Pour mémoire, la pompe à chaleur d'origine de la piscine a été remplacée en décembre 2017 par une pompe à chaleur de marque ZODIAC 35KW suite à l'assemblée générale extraordinaire du 6/12/2017.

En février 2019, nous avons rencontré une panne sur ladite pompe et après passage des techniciens, elle était irréparable sur place et nécessitait d'être renvoyée chez son fournisseur pour expertise et une éventuelle prise en garantie.

Le délai étant de 6 semaines et la résidence étant difficilement exploitable en l'état, le Conseil Syndical a validé l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur de marque ENRGYLINE PRO.

Résolution N°10 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Conseil Syndical et du syndic ratifie la commande engagée auprès de la société RAVIER pour un montant de 10 829,12 €.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à utiliser l'avance du fonds de travaux loi Alur pour un montant de **7 348,70 € et un appel de fonds complémentaire sera fait le 15/05/2019** et réparti selon les tantièmes piscine.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

11°-CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE COMPLEMENTAIRE

La loi précise que l'avance permanente de trésorerie ne peut excéder le 1/6° du budget prévisionnel voté, soit 31 800 €uros. A ce jour, le syndic précise qu'elle est de 15 000 €.

Résolution N°11 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée Générale adopte une avance de trésorerie complémentaire de **20 000 Euros**, à appeler **le 1/11/2019**

Il est précisé que cette avance restera attachée au lot, et qu'en cas de mutation, celle-ci ne sera pas restituée par le syndic ; elle devra donc faire l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST REJETEE SELON L'ARTICLE 25

Le résultat du 1^{er} vote ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25.1

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE SELON L'ARTICLE 25.1

12°-AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

Résolution N°12 : (article 25 et 25.1)

L'Assemblée Générale décide de donner une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble en cas de besoin. (Article 25K de la loi)

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST REJETEE SELON L'ARTICLE 25

Le résultat du 1^{er} vote ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25.1

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE SELON L'ARTICLE 25.1

- **QUESTIONS DIVERSES : (ne peuvent faire l'objet d'un vote)**

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires.
- Information sur la procédure
- Information sur le recouvrement
- Information sur les projets de travaux dans les 3 années à venir
- Information sur la modification du plan des parkings présentée lors de la prochaine AG

- **VOS INTERLOCUTEURS**

- Pour les points concernant les parties communes de la Copropriété :

- **SGIT GESTION :**

- BENVENISTE Antoine : 04 42.60.69.79
Gestionnaire de Copropriété benveniste.a@sgitgestion.com
- AYME Jessica : 04.42.25.88.46
Comptabilité ayme.j@sgitgestion.com
- MARTINOT Virginie : 04.42.60.69.72
Secrétariat martinot.v@sgitgestion.com
- Fax : 04.42.59.42.68

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

- **Sur la Résidence**

- Fax : 02 31 49 18 69
- @mail : 02 31 49 18 70
lafermededeauville@odalys-vacances.com

- **Au siège :**

- Service propriétaires : 04.42.25.88.99

- Pour les points concernant le Conseil Syndical :

- Lafermededeauville.cs@gmail.com

L'ordre du jour étant épuisé, personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

LE PRESIDENT

LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE

Article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites en justice 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 d'un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

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

Copie littérale et conforme à l'original manuscrit signé en séance

SAS SGIT GESTION
Capital : 304 898,03 €
Les Pléiades 1 – Bât C
860 Avenue René Descartes
CS 40362
13799 Aix en Provence cedex 3
RCS Aix B 331 813 45

