

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

DOMAINE DES DUNETTES

14390 CABOURG

Le vendredi 08 avril 2022 à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis En visio conférence

Copropriétaires **présents et représentés:**

AVEZ PHILIPPE (23) - BEN ROMDHANE RAMZI (23) - BEUVAIN OLIVIER (23) - CANAL Dominique (22) - CHAUBY Valérie/ELHADJ-MIMOUN Selma/Anaëlle (22) - CRUYPELINCK - LELONG BENOIT - STEPHANIE (22) - FABREGUETTES Xavier (23) représentant RENARD-AUFFRANT Christophe (19) - FOGAROLO Claude (22) - GALODE GERARD (26) - GROS Patrick (16) représentant CAPON Thérèse (22), LEVAVASSEUR Stéphane (23), RT PROMOTION (33), SIMOEN ARNAUD (22), THEVENET ALAIN (24) - HEMME Jean-marc (16) représentant CABELGUEN Christophe (16), DEVILLE Régis (23) - LEBARBIER Michèle (25) - MARCAL Christine (22) - PASSERON Pierre (23) - POUCHUS Hélène (22) - POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23) - REBUFFE GREGOIRE (20) - SCHWEITZER CHRISTOPHE (22) -

sont **présents ou représentés :** **26 / 44 copropriétaires, totalisant**
577 / 1000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

CE CPAM D EURE ET LOIR (22), Mr CHAMBERLAIN Richard (22), Mme DAUBIE Christine (24), Mr DAVEY MAGNUS (23), M ou Mme DE BAECQUE BENOIT (21), M & Mme DURIEUX Philippe (21), Mr FOUQUET Yannick (23), Mr GONNET DIT REVEL Alain (24), Mme GUERARD OBERTI Caroline (22), M ou Mme LINAIS-COQUET Christophe-Christelle (23), Mme LUCAS Jacqueline (22), M ou Mme MORONI NINA (22), M ou Mme NEBOUT MICHEL (23), M & Mme RAMIN Emmanuel (23), IND SALLIOT Suzanne/J.François/Stéphanie (24), Melle SAUSSEREAU Elodie (23), Mme VEBER Solange (44), M ou Mme VIDAL Jean-Luc ou Valérie (17),

sont absents ou non représentés : **18 / 44 copropriétaires, totalisant**
423 / 1000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du président de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **532 / 532** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : MARCAL Christine (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 02

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election de scrutateur

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **532 / 532** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : MARCAL Christine (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 03

Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du secrétaire de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : Le Syndic SGIT GESTION représenté par Monsieur CARMILLE

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **532 / 532** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : MARCAL Christine (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice clos au 31.12.2021

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021:

- 12 094.83€uros pour les dépenses courantes non récupérables de la copropriété,
- 97 220.73€uros pour les dépenses courantes récupérables de la copropriété,

Soit 109 315.56€uros pour l'ensemble des charges courantes de copropriété de l'exercice clos.

Au cours de l'assemblée, il est demandé au Syndic des précisions sur les deux situations de propriétaires débiteurs :

- M. CHAMBERLAIN
- M. FOGAROLO

Le Syndic fournira au Conseil Syndical des précisions sur les démarches en cours.

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **532 / 532** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : MARCAL Christine (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 05

Nomination de la SAS SGIT GESTION en qualité de syndic

Clé: Charges Générales

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

Le contrat de syndic arrivant à échéance le 30 juin prochain, il est nécessaire de le voter.
Le contrat de syndic est joint à la convocation.

L'Assemblée générale, après avoir délibéré et pris connaissance des clauses et conditions du contrat joint à la présente convocation, nomme la SAS SGIT GESTION, en qualité de syndic de la résidence Le domaine des dunettes, pour une durée de 1 an, à compter du 01.07.2022 et jusqu'au 30.06.2023 pour un montant de 6 795.00€uros.

M GROS est missionné pour la signature de ce contrat.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat dans son intégralité.

Vote(nt) **POUR** : **25** copropriétaire(s) totalisant **554 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **23 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 06

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, et en avoir délibéré, adopte le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 122 159.00€uros, pour l'ensemble des charges courantes de Copropriété.

Le budget sera appelé par trimestre.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **510 / 510** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **67 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : FOGAROLO Claude (22), MARCAL Christine (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 07

Décision à prendre pour procéder aux travaux d'abattage du saule pleureur et de l'accacia en limite de copropriété

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Information : Le projet d'abatage du saule pleureur en limite de copropriété fait état d'une demande de travaux préalable auprès de la ville de Cabourg, le dossier est en cours de préparation, les travaux ne pourront démarrés qu'une fois le dossier validé par la Mairie.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Prend acte des devis présentés pour les travaux d'abattage du saule pleureur et de l'accacia en limite de copropriété :

- Société Cote Verte d'un montant de 756.00€TTC

Retient le devis de la Société Cote Verte d'un montant de 756.00€TTC

Décide de planifier les travaux : Des validation du dossier par la Mairie de Cabourg.

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Nombre d'appels de fonds : 1
- Dates des appels de fonds : 01.06.2022

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **510 / 532** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 532** tantièmes.

Ont voté contre : MARCAL Christine (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : FOGAROLO Claude (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 08

Décision à prendre pour procéder aux travaux de petite maçonnerie

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

Décide de procéder :

Prend acte du devis présenté pour les travaux de petite maçonnerie:

- Société PILLET PASCAL d'un montant de 1 466.30€TTC

Retient le devis de la Société PILLET PASCAL d'un montant de 1 466.30€TTC

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- Nombre d'appels de fonds : 1
- Dates des appels de fonds : 01.06.2022

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **510 / 532** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 532** tantièmes.
Ont voté contre : MARCAL Christine (22),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **45 / 577** tantièmes.
Se sont abstenus : FOGAROLO Claude (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 09

Point d'information concernant le projet de travaux pour les portes des appartements

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'.

Un projet de travaux de remise en état ou remplacement des portes des appartements de l'ensemble des bâtiments sera abordé lors de l'assemblée générale.

Un premier projet a été soumis au vote lors d'une précédente assemblée générale pour la remise en peinture de l'ensemble des portes en aluminium, ce projet n'a pas obtenu de validation de la part des copropriétaires.

En parallèle, un chiffrage est en cours et sera présenté en séance pour le remplacement des portes actuelles par des portes PVC, plus adaptées au climat.

Un échange sur ce projet vous est proposé au cours de cette assemblée.

Question n° 10

Point d'information concernant le projet de mise en place d'un ou plusieurs portails automatisés

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Un projet de fermeture de la résidence par 1 ou 2 portails sera présenté et discuté lors de l'assemblée générale.

Afin d'éviter le passage et le stationnement de véhicules extérieurs à la résidence, certains copropriétaires souhaitent fermer les accès au parking de la copropriété.

Plusieurs solutions de fermetures sont envisageables et seront présentées pour discussion lors de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **443 / 465** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 465** tantièmes.
Ont voté contre : MARCAL Christine (22),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **112 / 577** tantièmes.
Se sont abstenus : AVEZ PHILIPPE (23), CHAUBY Valérie/ELHADJ-MIMOUN Selma/Anaëlle (22), FOGAROLO Claude (22), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23), SCHWEITZER CHRISTOPHE (22),

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

Question n° 11

Adoption du Taux du fonds de travaux (Loi ALUR) option 1 : 5%

Clé: Charges Générales

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

Suite à la loi ALUR et à l'obligation de constituer un fonds de travaux, l'Assemblée générale après en avoir délibéré, prend acte de la constitution du fonds de travaux obligatoire pour un taux de 5% du budget voté (5% minimum).

Le fonds sera alimenté par une cotisation annuelle appelée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Les fonds seront placés sur un compte CECOP.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **184 / 1000** tantièmes. Ont voté pour : AVEZ PHILIPPE (23), BEN ROMDHANE RAMZI (23), BEUVAIN OLIVIER (23), CHAUBY Valérie/ELHADJ-MIMOUN Selma/Anaëlle (22), CRUYPELINCK - LELONG BENOIT - STEPHANIE (22), GALODE GERARD (26), MARCAL Christine (22), PASSERON Pierre (23),

Vote(nt) **CONTRE** : **16** copropriétaire(s) totalisant **348 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **45 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23), SCHWEITZER CHRISTOPHE (22),

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

Question n° 12

Adoption du Taux du fonds de travaux (Loi ALUR) option 2 : 10%

Clé: Charges Générales

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

Suite à la loi ALUR et à l'obligation de constituer un fonds de travaux, l'Assemblée générale après en avoir délibéré, prend acte de la constitution du fonds de travaux obligatoire pour un taux de 10% du budget voté (5% minimum).

Le fonds sera alimenté par une cotisation annuelle appelée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Les fonds seront placés sur un compte CECOP.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **349 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **159 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **69 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : AVEZ PHILIPPE (23), BEN ROMDHANE RAMZI (23), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **349 / 508** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **159 / 508** tantièmes.

Ont voté contre : CHAUBY Valérie/ELHADJ-MIMOUN Selma/Anaëlle (22), CRUYPELINCK - LELONG BENOIT - STEPHANIE (22), FOGAROLO Claude (22), GALODE GERARD (26), MARCAL Christine (22), PASSERON Pierre (23), SCHWEITZER CHRISTOPHE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **69 / 577** tantièmes.

Se sont abstenus : AVEZ PHILIPPE (23), BEN ROMDHANE RAMZI (23), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 13

Modalité de placement du fonds de travaux (Loi Alur)

Clé: Charges Générales

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

L'assemblée générale décide, pour les modalités de gestion du fonds de travaux, de l'ouverture d'un compte CECOP (Compte Epargne Copropriété) ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires résidence DOMAINE DES DUNETTES , auprès de la banque LA PALATINE.

Il est rappelé que les intérêts produits par ce compte épargne seront perçus par le Syndicat des Copropriétaires de la résidence DOMAINE DES DUNETTES.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **510 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre : FOGAROLO Claude (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **45 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23), SCHWEITZER CHRISTOPHE (22),

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

Question n° 14

Souscription d'un contrat d'archivage avec une entreprise spécialisée: PRO ARCHIVES

Clé: Charges Générales

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, accepte de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES d'un montant de 213 € TTC par an soit 3,95 € HT par lot et par an suivant proposition de contrat joint à la convocation.

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **93 / 1000** tantièmes. Ont voté pour : BEUVAIN OLIVIER (23), CHAUBY Valérie/ELHADJ-MIMOUN Selma/Anaëlle (22), CRUYPELINCK - LELONG BENOIT - STEPHANIE (22), GALODE GERARD (26),

Vote(nt) **CONTRE** : **19** copropriétaire(s) totalisant **415 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **69 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : AVEZ PHILIPPE (23), BEN ROMDHANE RAMZI (23), POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 15

Mandat à donner au syndic pour la négociation du contrat d'assurance multirisque de l'immeuble et au conseil syndical pour la validation du changement de courtier et/ou compagnie.

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe qu'il entame une consultation auprès de différents cabinets de courtage et différentes compagnies d'assurance pour optimiser les garanties, négocier les franchises et les tarifs sur les contrats multirisques de l'immeuble.

Le retour de la consultation sera communiqué au Conseil Syndical en cas de retour probant.

Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale, donne mandat :

-au syndic pour négocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble,

-au Conseil Syndical pour valider la proposition de changement de courtier et/ou de compagnie en cas de retour probant.

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **532 / 554** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 554** tantièmes.
Ont voté contre : FOGAROLO Claude (22),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **23 / 577** tantièmes.
Se sont abstenus : POULET-MATHIEU Frédéric & Brigitte (23),

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

Question n° 16

Questions diverses (sans vote)

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires

Il est demandé de passer le budget « TRAVAUX avec accord du CS » de 3 500 à 6 000€ pour l'exercice 2022.

Il est rappelé la présence d'une association des Dunettes relative aux liens entre ODALYS et les propriétaires : M. FABREGUETTES est Président de cette association - Contact : xavier.fabreguettes@hotmail.com

Il est demandé aux propriétaires qui ne l'auraient pas encore fait, de bien vouloir communiquer une adresse mail valide pour améliorer la communication.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.
Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du 1 de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

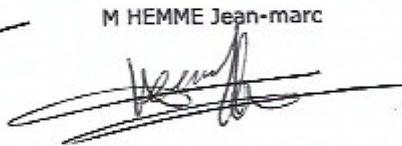
Le président

M GROS Patrick



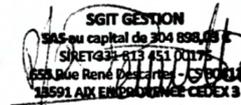
Les scrutateurs

M HEMME Jean-marc



Le secrétaire

LE SYNDIC



SGIT GESTION
SAS au capital de 304 896,05 €
SIRET 434 613 451 00178
ESA Rue René Descartes - SFR 012
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3