PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "LA BAIE DES CORSAIRES" DU 23 octobre 2021

Les copropriétaires de LA BAIE DES CORSAIRES Résidence La Baie des Corsaires rue des Cyprès 35400 SAINT-MALO se sont réunis le samedi 23 octobre 2021 à 08 H 30 à Maison de quartier de Rothéneuf Rue Mac Donald Stewart 35400 SAINT MALO, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :
Total : 55 copropriétaires et 4367 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :
BERTHIAU Joseph et Madeleine représentant BOISGONTIER Maryvonne (84)
BOUVET Michel représentant THOMAS Michel Jean (61) - LEFORT Alain / Germaine (74)
BRETON Michel et Gilberte représentant DEVIN - COUTHIER Tony / Véronique (86) - LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES (94)
COPINE Pierre représentant DIDOUT Jacqueline (89)
David GAYOU représentant GAYOU Bruno (85)
GILLET Christian représentant GRENET Françoise (84)
KAUFFMANN Gérard représentant TIJANI Edith (74)
LE FEUVRE Gérard représentant BERNERON / LEFEBVRE (73) - PERRIN Françoise (63) - FORTIER (84) - BESNARD Marcel (11) - LECOMTE Janine (68)
MARIE Yann représentant MATHEY Patrick (85)
PRODHOMME André représentant MACHET Jean-Pol (87)
ROMET Thibault représentant LABRUSSE Emmanuel (11)
Terence SCHULTZ représentant SCHULTZ Catherine (87)
Total : 18 copropriétaires et 1300 tantièmes

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :
BERTAU Joseph (72) - BERTIAU Anne-Marie (115) - BEUNARD Francis (62) - BLANCHARD (92) - BOHUON Marie Claude (85) - BONFILS Jean-Charles (128) - BOSSUYT Stéphane (102) - BRUNEAU Rémy (11) - CAILLARD Serge (11) - CHARTIER Josette (85) - CHEVREUL François / Kessakol (53) - CONDOU-PLANTÉ Martine (81) - CORBIC Joël (54) - DAVID Pierre (135) - DELON Yves (11) - DEROUAULT Thomas (53) - DUC François-Alain / Isabelle (54) - EDOLIX INVEST (85) - ERIGNOUX Catherine (82) - ESNAUD (50) - GASLARD Yannick (75) - GAUTIER Gilles (98) - GIRET Stéphane (83) - GUENEE Laurent (58) - GUERINEAU Jean-Luc (59) - HAY Patrick (85) - HUCHET DE QUENETAIN (15) - JAGLIN Nicolas / Alexia (50) - JOLY Stéphane (142) - LA BAIE DES CORSAIRES (SDC) (117) - LAMBRE Olivier / Christelle (74) - LANGLOIS (190) - LANTOINE (56) - LARIVE Michel (86) - MABILON Eric / Edwige (132) - MAISSIAN Annie (85) - MARC (131) - MARTIN / ROCHE / COURTES (71) - MASSIEUX Robert (72) - MISSIRLIU Antoine (74) - MOSELLE Françoise (85) - OLLIVIER Claude (58) - ORIOT Gilles & Sandrine (80) - PASQUIER (95) - POUPINET Bernadette (16) - RENWA Olivier (70) - RICARD-DIEULOT Marie-Laure (16) - ROUAULT Michèle (16) - SAVARY André (73) - SCHMITZ Hermann (133) - SHEPHERD Christopher (192) - SIMON Pascal (53) - SYTY MADATI (11) - TEULADE Henri (53) - THOMAS Michel (3) - TREBULLE André (14) - TREHU Roland (80) - UNTERSEE MIEUZET Régine (100) - VASSE Gwénaëlle (11)
Total : 59 copropriétaires et 4333 tantièmes

JB

Scanné avec CamScanner

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **5667** sur 10000
Copropriétaires **73** sur 132

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE
Madame BROSSAY (61) quitte l'assemblée à 09 H 10 pour la résolution 0003.
Madame BROSSAY (61) rejoint l'assemblée à 09 H 10.
Madame, Monsieur BLANCHARD (92) rejoint l'assemblée à 09 H 15.

1 Election du président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5667 tantièmes.

L'assemblée générale procède alors à l'élection du président de séance :
M. BERTHIAU est désigné comme président de séance

Votent pour :72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5598 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :58 copropriétaires totalisant 4216 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2 Election de 2 scrutateurs(trices) prévus au règlement de copropriété

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5667 tantièmes.

Mme Lydie CORDIER est désignée comme scrutatrice
M. Gérard KAUFFMANN est désigné comme scrutateur

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5667 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :58 copropriétaires totalisant 4216 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3 Election du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5606 tantièmes.

M. Jérôme LEBRUN, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, sauf décision contraire.

Votent pour :72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5606 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :59 copropriétaires totalisant 4277 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Madame BROSSAY (61) rejoint l'assemblée à 09 H 10.
Madame, Monsieur BLANCHARD (92) rejoint l'assemblée à 09 H 15.

4 Rapport du conseil syndical

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic informe les copropriétaires que l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié par l'article 7 du décret 2010-391 du 20 avril 2010 qui prévoit désormais que la convocation à l'assemblée générale doit comporter le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical.
Le rapport du conseil syndical est joint à la convocation.

Scanné avec CamScanner

5 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2020.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges, ainsi que toutes les annexes comptables visées par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005, de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, comptes et annexes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.
- sans réserve

NB : Explications de l'annexe "liste nominative des copropriétaires". Cette annexe ne tient pas compte des versements effectués après la fin de l'exercice comptable concerné et reflète la situation après approbation des comptes et répartition.
Colonne 1 : Solde de la répartition des charges courantes pour l'exercice voté
Colonne 2 : Solde de la répartition des travaux pour l'exercice voté (annexe 4)
Colonnes 3 et 4 : Solde incluant la répartition (colonnes 1 + 2) et le solde du copropriétaire à la fin de l'exercice voté.
Cela donne donc la situation comptable du copropriétaire à la date de fin d'exercice (régularisation de charge incluse)
Le syndic rappelle l'article 6-2-3 du décret du 17 mars 1967 :
"Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes"

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5672 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 87 tantièmes
LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6 Quitus au syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2020.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5672 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 87 tantièmes
LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7 Désignation du syndic et approbation de son contrat

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes, le syndic ayant rappelé les dispositions de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 :
- la société CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER, représentée par Jérôme LEBRUN et ayant son siège social :
5, place Saint Gilduin 35270 COMBOURG
et ses autres bureaux :
- 7 avenue Jean Jaurès 35400 SAINT MALO
- 21, Grande Rue des Stuarts 35120 DOL DE BRETAGNE
- 6, place de la mairie 35490 SENS DE BRETAGNE
garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2020 par la CCI d'Ille et Vilaine.

désigne comme syndic :

JB

Scanné avec CamScanner

- la société CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER, représentée par Jérôme LEBRUN et ayant son siège social :
5, place Saint Gilduin 35270 COMBOURG
et ses autres bureaux :
- 7 avenue Jean Jaurès 35400 SAINT MALO
- 21, Grande Rue des Stuarts 35120 DOL DE BRETAGNE
- 6, place de la mairie 35490 SENS DE BRETAGNE
garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2020 par la CCI d'Ille et Vilaine.Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois, qui commencera le 23/10/2021 pour se terminer le 23/04/2023 ou au plus tard le jour de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes.
La mission, les honoraires de 17554,43 € TTC et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état et qui annule et remplace le précédent contrat à compter de ce jour.
L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votent pour :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5759 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

8 Dates de visite technique du syndic à la copropriété

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic passe régulièrement dans la copropriété toute l'année. Afin de permettre à chacun d'échanger avec celui-ci au sujet de la résidence, le syndic fixe 2 dates de passage :
-vendredi 29/10/2021 à 11H00
-samedi 16/04/2022 à 10H00

Lors de ces deux visites, le syndic invite le conseil syndical et tout copropriétaire à être présent. Bien entendu, d'autres visites sont organisées au cours de l'année.

9 Désignation du conseil syndical

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Le syndic rappelle que l'article 21 de la loi du 10/07/1965 dispose que " lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires "
Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du conseil syndical
- M. COPINE (BAT A)
- M.COTTIN (BAT B)
- M. KAUFFMANN (BAT C)
- Mme CORDIER (BAT D)
- Mme JEHANIN (BAT E)
- Mme GERI (BAT F)
- M. GARNIER (BAT F)
- M. RAULT (BAT F)
- M. BERTHIAU (BAT G)

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical (qui remplacent les membres du précédent conseil), conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 18 mois, les personnes suivantes élues uni nominalement :

JB

Scanné avec CamScanner

91 Désignation de M. GARNIER comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

92 Désignation de M. BERTHIAU comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5609 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 81 tantièmes.
SAUVEE Anne (81) (C)
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

93 Désignation de M. KAUFFMANN comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

94 Désignation de Mme JEHANIN comme conseillère syndicale

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

95 Désignation de M. GAYOU (bâtiment B) comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5629 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 61 tantièmes.
POIVER (61) (C)
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

96 Désignation de Mme GERI comme conseillère syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)

JB

Scanné avec CamScanner

Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

97 Désignation de M. COTTIN comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

98 Désignation de Mme CORDIER comme conseillère syndicale

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

99 Désignation de M. COPINE comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

910 Désignation de M. RAULT comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5690 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

M BERTHIAU est élu président du conseil syndical à l'unanimité de ses membres.

10 Consultation du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 1000€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire, hors marchés et contrats en cours.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5697 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 62 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C)
Défaillants:

RX SB

Scanné avec CamScanner

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11 Mise en concurrence des contrats et marchés

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 2000€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hors marchés et contrats en cours.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5697 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 62 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

12 Assurance multirisque immeuble

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale demande au syndic de renouveler une police d'assurance multirisque au nom du syndicat auprès de la compagnie AXA. Pour information, le montant de l'appel pour l'année 2021 est de 6410,73 €.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5697 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 62 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

13 Assurance protection juridique

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale demande au syndic de renouveler une police d'assurance protection juridique au nom du syndicat auprès de la compagnie AXA. Pour rappel, le montant sur le relevé des factures, pour le dernier exercice clos, était de 1588,81 € TTC.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5697 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 62 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14 Demande de délégation de compétences au conseil syndical pour travaux

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Selon les dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de 10 000 € qui devra être provisionnée sur les budgets prévisionnels 2022 et 2023 et répartie selon la clé de répartition : charges générales

IB

Scanné avec CamScanner

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.
Il en sera rendu compte par un rapport lors de la prochaine assemblée générale.

Cette délégation de pouvoirs est accordée au conseil syndical jusqu'au 31/12/2023 (durée maximale de deux ans). Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Les décisions prises par le conseil syndical dans le cadre de cette délégation doivent être consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Il est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des AG.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.
- qui est déjà prévue au contrat multirisque immeuble

Votent pour :70 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5423 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 267 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

15 Compte rendu de la délégation accordée au conseil syndical en assemblée générale du 28 Avril 2018 pour l'étude préparatoire à une éventuelle réfection de la terrasse devant les bâtiments A et B

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

Le conseil syndical a décidé de missionner le cabinet Batek pour effectuer un diagnostic de la terrasse devant les bâtiments A et B. Un rapport a été rendu par le cabinet BATEK.
En effet, la terrasse présente de nombreuses infiltrations et des zones entières sont noyées à l'occasion de fortes pluies rendant difficile la circulation.
Le rapport a été présenté par le maître d'œuvre à la résidence le 31/01/2020 en présence de plusieurs copropriétaires
Le rapport du cabinet BATEK est disponible sur l'extranet du syndic et sur celui de la copropriété (http://bdc35.free.fr/index.html).

En conclusion le cabinet BATEK déclare :
"- Il y a actuellement une forte rétention d'eau au niveau de la surface piétonne des terrasses des bâtiments A et B du fait de la faible pente des pavés autobloquants et du rejet des eaux pluviales sur celle-ci.
- L'étanchéité est dégradée par endroit, notamment au droit des traversées d'eaux pluviales ; son état s'aggravera avec le temps.
- La continuité des dégradations entraînera des infiltrations d'eau dans la dalle, qui créera une corrosion des aciers et l'éclat des bétons.
- Actuellement, des sels et stalactites ont été observés dans les garages, ce qui est marqueur de présence de forte humidité.
- D'autres infiltrations viennent également depuis les acrotères en bord de terrasses (sous les garde-corps) ainsi que les plots en béton (support de lampadaires). Il n'y a pas de protection à l'eau des surfaces horizontales (étanchéité fuyarde sur les plots) et relevés verticaux ce qui génère des infiltrations d'eau.

En l'état, deux pistes de réflexions sont envisagées :
* Hors garanties :

Scanné avec CamScanner

- Mesures conservatoires par réfection ponctuelle de l'étanchéité au droit des points de fuites paraissant évidents (points singuliers : traversées EP, acrotères, joint de dilatation, dés en béton support des lampadaires). Prestation sans garantie de résultat d'obtenir une parfaite étanchéité, ni d'éventuelles fuites plus lointaines générant également des infiltrations.
- Évacuations ponctuelles des flaques d'eaux par création de NEP et raccordement en sous-sol sur le réseau EP existant.
*Sous garantie décennale :
- Une réfection complète de l'étanchéité avec modification des évacuations des eaux pluviales et traitement des traversées de dalles, comprenant la réfection de la surface circulante piétonne."
L'assemblée générale donne quitus sans réserve au conseil syndical pour cette délégation.

Différentes solutions s'offrent à la résidence. L'objectif des résolutions suivantes est de connaître l'avis de l'assemblée sur la poursuite ou l'abandon des démarches de travaux. Pour chaque scénario, un estimatif des montants restants à la charge de chacun est joint à la convocation.
Si aucune des solutions n'est retenue, il conviendra toutefois de rester vigilant sur l'évolution des fuites et des zones inondées.

Votent pour :65 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5211 tantièmes.
Votent contre : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 368 tantièmes.
CARNET Joseph (61) (C) - DUMONT-SAULQUIN (80) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C) - LEPORT (73) (C) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 180 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - LEBON Patrick (11) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (12) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

16 Poursuite de l'étude sur les travaux nécessaires à la réfection des terrasses A et B - Réfection totale des terrasses.

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Rappel des conclusions du rapport BATEK dans le cadre d'un eréfection totale des terrasses :
"- Une réfection complète de l'étanchéité avec modification des évacuations des eaux pluviales et traitement des traversées de dalles, comprenant la réfection de la surface circulante piétonne."
Le coût estimé sur le rapport de 2020 est de 504900 € TTC à 15 % près. Les coûts ont dû augementés depuis
Avec les honoraires du maître d'oeuvre et du syndic le coût estimé est de 566300 € TTC à 15 % près.
Cette somme ne tient pas compte des frais liés à un éventuel recours auprès d'un bureau de contrôle et de frais d'assurance dommage-ouvrage.

Compte tenu de la répartition ventilée entre les charges générales, le bâtiment A et le bâtiment B, il convient d'interroger les copropriétaires concernés sur chacun de ces parties :
Les 3 votes suivants sont liés et un refus d'une résolution emporte le refus des 2 autres.

161 Réfection totale des terrasses - charges générales

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale valide le principe d'engager une démarche de réflexion autour de ces travaux et demande au syndic assisté du conseil syndical de rechercher un prestataire pour assister la copropriété dans le cadre de la gestion des ces travaux. La convention d'honoraires sera proposée à l'assemblée générale de 2022.
La quote part imputable sur les charges générales est estimée à 312300 € . Aucune somme ne sera demandée pour l'instant.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 447 tantièmes.
BROSSAY (61) (C) - CAPPELLE Gisèle (82) (C) - CARNET Joseph (61) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C) - POIVER (61) (C)
Votent contre : 65 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5164 tantièmes.
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 148 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - DATH Alfred et Nicole (74) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (12) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

MK G JB

Scanné avec CamScanner

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

162 Réfection totale des terrasses - charges bâtiment A

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 739 tantièmes.

L'assemblée générale valide le principe d'engager une démarche de réflexion autour de ces travaux et demande au syndic assisté du conseil syndical de rechercher un prestataire pour assister la copropriété dans le cadre de la gestion des ces travaux. La convention d'honoraires sera proposée à l'assemblée générale de 2022.
La quote part imputable sur les charges bâtiment A est estimée à 73370 € . Aucune somme ne sera demandée pour l'instant.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 110 tantièmes.
CARNET Joseph (31) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (48) (C) - POIVER (31) (C)
Votent contre : 19 copropriétaires présents ou représentés totalisant 629 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :15 copropriétaires totalisant 261 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

163 Réfection totale des terrasses - charges bâtiment B

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 504 tantièmes.

L'assemblée générale valide le principe d'engager une démarche de réflexion autour de ces travaux et demande au syndic assisté du conseil syndical de rechercher un prestataire pour assister la copropriété dans le cadre de la gestion des ces travaux. La convention d'honoraires sera proposée à l'assemblée générale de 2022.
La quote part imputable sur les charges bâtiment B est estimée à 180630 € . Aucune somme ne sera demandée pour l'instant.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 43 tantièmes.
BROSSAY (4) (C) - CAPPELLE Gisèle (33) (C) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (6) (C)
Votent contre : 31 copropriétaires présents ou représentés totalisant 447 tantièmes.
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 14 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (5) (C) - LEBON Patrick (4) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (5) (C)
Défaillants:

Absents :33 copropriétaires totalisant 496 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17 Poursuite de l'étude sur les travaux nécessaires à la réfection des terrasses A et B - Mesures conservatoires

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Rappel des conclusions du rapport BATEK dans le cadre de prise de mesures conservatoires
" - Mesures conservatoires par réfection ponctuelle de l'étanchéité au droit des points de fuites paraissant évidents (points singuliers : traversées EP, acrotères, joint de dilatation, dés en béton support des lampadaires). Prestation sans garantie de résultat d'obtenir une parfaite étanchéité, ni d'éventuelles fuites plus lointaines générant également des infiltrations.
- Évacuations ponctuelles des flaques d'eaux par création de NEP et raccordement en sous-sol sur le réseau EP existant."
Le coût estimé sur le rapport de 2020 est de 63528 € TTC à 15 % près. Les coûts ont dû augementés depuis
Avec les honoraires du maître d'oeuvre et du syndic, le coût estimé est de 72052 € TTC à 15 % près.
Cette somme ne tient pas compte des frais éventuels d'assurance dommage-ouvrage. Toutefois, il est probable qu'elle ne puisse être souscrite du fait des réserves du maître d'oeuvre.
Le conseil syndical n'estime pas nécessaire, en l'état actuel, de la mise en place des ces mesures conservatoires
L'assemblée générale décide de réaliser ces travaux au coup par coup quand elles apparaitront nécessaires.

R K G IB

Scanné avec CamScanner

Compte tenu de la répartition ventilée entre les charges générales, le bâtiment A et le bâtiment B, il convient d'interroger les copropriétaires concernés sur chacune de ces parties :
Les 3 votes suivants sont liés et le refus d'une résolution emporte le refus des 2 autres.

171 Mesures conservatoires - charges générales

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale accepte de faire réaliser les travaux préconisés par le rapport BATEK au coup par coup quand ils s'avereront nécessaires.
La quote part imputable sur les charges générales est estimée à 8326 € . Cette dépense sera réalisée au fur et à mesure des besoins dans le cadre du budget prévisionnel. Si le budget ne peut y suffir ou si la faisabilité des travaux le nécessite, des devis seront présentés aux votes en assemblée générale.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 tantièmes.
BROSSAY (61) (C) - CAPPELLE Gisèle (82) (C) - DATH Alfred et Nicole (74) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)
Votent contre : 66 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5205 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 74 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (12) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

172 Mesures conservatoires - charges bâtiment A

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 739 tantièmes.

L'assemblée générale accepte de faire réaliser les travaux préconisés par le rapport BATEK au coup par coup quand ils s'avereront nécessaires.
La quote part imputable sur les charges bâtiment A est estimée à 22885 € . Cette dépense sera réalisée au fur et à mesure des besoins dans le cadre du budget prévisionnel. Si le budget ne peut y suffir ou si la faisabilité des travaux le nécessite, des devis seront présentés aux votes en assemblée générale.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 48 tantièmes.
DE MASSIAS DE BONNE Eric (48) (C)
Votent contre : 21 copropriétaires présents ou représentés totalisant 691 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :15 copropriétaires totalisant 261 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

173 Mesures conservatoires - charges bâtiment B

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 504 tantièmes.

L'assemblée générale accepte de faire réaliser les travaux préconisés par le rapport BATEK au coup par coup quand ils s'avereront nécessaires.
La quote part imputable sur les charges bâtiment B est estimée à 40842 €. Cette dépense sera réalisée au fur et à mesure des besoins dans le cadre du budget prévisionnel. Si le budget ne peut y suffir ou si la faisabilité des travaux le nécessite, des devis seront présentés aux votes en assemblée générale.
Cette résolution ne peut être applicable que les si les travaux sont votés pour leurs quotes parts respectives en charges générales, bâtiment A et bâtiment B.

Votent pour :5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 82 tantièmes.
BROSSAY (4) (C) - CAPPELLE Gisèle (33) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (6) (C) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (6) (C) - SAUVEE Anne (33) (C)
Votent contre : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 408 tantièmes.
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 14 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (5) (C) - LEBON Patrick (4) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (5) (C)
Défaillants:

RK GJ JB

Scanné avec CamScanner

Absents :33 copropriétaires totalisant 496 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

18 Contrôle de l'accès à la piscine

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés avec la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :
- décide d'effectuer les travaux suivants :
- verrouillage de l'accès à la piscine par béquille activable par badge ou bracelet. Un bracelet sera disponible chez le gardien pour chaque logement. Des badges ou des bracelets supplémentaires pourront également être achetés auprès du gardien au prix unitaire de 18 € TTC(prix pouvant évoluer) par personne
- accès programmable par le gardien
- pose d'une boîte à clés de secours fournis avec marteau pour casser la vitre et accès à clés sur le portillon de service
- décide que le démarrage des travaux est souhaité dès que possible
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférent seront répartis selon :
- les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :
100 % au 01/11/2021 financé intégralement par le compte fonds travaux.

L'entreprise retenue est l'entreprise BATICLOS pour son devis d'un montant de 1782 €.
Un formulaire sera transmis à chacun afin de connaître ses souhaits : nombre de badge et/ou bracelet

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour le suivi administratif et financier des travaux faisant l'objet de la résolution s' élèvent à :
9 % ttc de 0-1000 € HT
7 % ttc 1001 € HT - 2000 € HT
5 % ttc 2001 € HT - 5000 € HT
3.9 % ttc 5000 € HT - 15000 € HT
2.9 % ttc plus de 15000 € HT
(déduits de 1% en cas de recours à un maître d'oeuvre)
Soi 92,75 € TTC
L'assemblée prend note que les honoraires pour suivi administratif et financier des travaux seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux auxquels ils se rapportent. La mission du syndic est définie dans son contrat.
Ces honoraires intègrent le coût de la garantie financière, les frais administratifs, la gestion administrative du dossier par le gestionnaire et l'assistante, la gestion comptable du dossier avec les appels de fonds, les factures et la participation selon les besoins à 1 réunion de chantier.

Votent pour :56 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4240 tantièmes.
Votent contre : 15 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1354 tantièmes.
BROSSAY (61) (C) - DUMONT-SAULQUIN (80) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C) - GERI Daniel (84) - GUERIN Patrick (193) - GUERIN Patrick (12) - KER GED'MAAN (190) - LANDEAU Alain (112) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C) - LERAY Régis (53) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - RONDEAU Franck / Nelly (71) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)
PRODHOMME André (89) représentant MACHET Jean-Pol (87)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 165 tantièmes
BLANCHARD (92) - BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19 Mission de maîtrise d'oeuvre concernant les façades et boiseries

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Des cloques et autres défauts d'étanchéité sont apparus sur les façades de la résidence. Les boiseries des parties communes montrent également des signes de détérioration. Il convient d'établir un inventaire de ces dégradations et de poser un diagnostic.
Après avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

Scanné avec CamScanner

- de déléguer pouvoir au conseil syndical
à effet de :
- étude et validation de contrat de maître d'œuvre pour une mission de diagnostic sur les défauts d'étanchéité en partie commune et sur l'état des boiseries des parties communes.
- ordre de service au syndic pour un budget maximal de 5000 € TTC
- réception des travaux avec le syndic
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis selon la clé de répartition " charge commune générale "
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Dates d'exigibilité :
100 % au 01/11/2021 financé intégralement par le compte fonds travaux.
- le conseil syndical réalisera un compte rendu de cette délégation à la prochaine assemblée générale

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour le suivi administratif et financier des travaux, s' élèvent à:
9 % ttc de 0-1000 € HT
7 % ttc 1001 € HT - 2000 € HT
5 % ttc 2001 € HT - 5000 € HT
3.9 % ttc 5000 € HT - 15000 € HT
2.9 % ttc plus de 15000 € HT
(déduits de 1% en cas de recours à un maître d'oeuvre)
Soit 208 € TTC
L'assemblée prend note que les honoraires pour suivi administratif et financier des travaux seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux auxquels ils se rapportent. La mission du syndic est définie dans son contrat.
Ces honoraires intègrent le coût de la garantie financière, les frais administratifs, la gestion administrative du dossier par le gestionnaire et l'assistante, la gestion comptable du dossier avec les appels de fonds, les factures et la participation selon les besoins à 1 réunion de chantier.
Rappel : Le syndic n'assure ni la maîtrise d'oeuvre, ni le suivi technique de ces travaux.

Votent pour :70 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5589 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 85 tantièmes.
FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 85 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - LEBON Patrick (11) (C) - PELOIS Yannick / Danièle (12) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

20 Mise en place d'un défibrillateur

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

Lors d'un arrêt cardio-respiratoire les gestes de premiers secours à apporter à la victime sont décisifs. Un défibrillateur peut donc se révéler utile. Il faut noter toutefois que sa présence n'est pas obligatoire dans la résidence.
Après étude de divers modèles, le choix mis au vote s'est porté sur un défibrillateur entièrement automatique avec fourniture d'une armoire de protection.
Afin de mieux l'utiliser il est proposé de mettre en place une formation

L'assemblée générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et après avoir délibéré :
- décide d'effectuer les travaux suivants :
- mise en place d'un défibrillateur entièrement automatique AED+ de Zoll médical qui sera posé par un électricien habilité
- mise en place d'une armoire AIVIA 200
- proposition de formation pour l'utilisation du défibrillateur. Cette formation sera proposée au cours de l'été 2022.
- retient :
- la proposition présentée par l'entreprise SERENYS prévue pour un montant de 2022€ T.T.C.

JB

Scanné avec CamScanner

- la proposition proposée par l'association des secouristes de la côte d'émeraude prévue pour un montant de 250 € par groupe de 15 à 20 personnes réduit à 200 € si la formation peut être dispensée à 3 groupes dans la même journée. Il est noté que chacun aura le choix d'y participer ou non mais que l'intégralité de cette dépense sera supportée en charges générales.
Démarrage des travaux souhaité dès que possible
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférent seront répartis selon la clé de répartition " charge générale "
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Dates d'exigibilité :
100 % au 01/01/2022.

Pour les copropriétaires qui ont opté pour le prélèvement automatique, ils ont la possibilité de ne pas régler le(s) présent(s) appel(s) par ce type de paiement. Ils sont invités dans ce cas à se manifester auprès du syndic au plus tard 15 jours avant la date d'exigibilité de l'appel de fonds ci-dessus mentionné .
Le syndic rappelle l'article 6-2-2 du décret du 17 mars 1967 :
" Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité"
De telle manière que le syndic puisse toujours être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés signés.

Du fait du caractère vital de la résolution, les syndic fait un geste commercial et ne prendra pas d'honoraires de suivi de travaux.

Votent pour :67 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5182 tantièmes.
Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 295 tantièmes.
CARNET Joseph (61) (C) - DUMONT-SAULQUIN (80) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 282 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - BOUVET Michel (146) - DATH Alfred et Nicole (74) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

21 Phase préparatoire de l'adaptation du règlement de copropriété/ état descriptif de division conformément à la loi ELAN - Consultation par cabinet d'avocat spécialisé

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires que la présente copropriété est régie par le Règlement de copropriété originel du 28 février 1990.
Depuis cette date de nombreuses modifications législatives ont eu lieu concernant la loi du 10 juillet 1965 et le Code civil notamment. Le règlement de Copropriété n'est donc plus à jour et présente de nombreuses incohérences et renvois à des dispositions législatives ou juridictions désormais inexistantes.
De plus, la loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à -4 de la loi du 10 juillet 1965.
Au-delà, cette obligation présente une vraie opportunité pour les copropriétaires d'adapter leur règlement de copropriété à toutes les évolutions juridiques intervenues et notamment la loi SRU, la loi ALUR, la loi ELAN, l'Ordonnance du 30 octobre 2019 et leurs décrets d'application.
Un audit préalable du règlement de copropriété a été réalisé par le Cabinet JBR AVOCATS et a révélé de nombreuses incohérences et non-conformité la législation. Cet audit est joint à la convocation
C'est la raison pour laquelle l'Assemblée Générale missionne le Cabinet JBR AVOCATS, moyennant un honoraire forfaitaire de 2.000 euros H.T., soit 2.400 euros T.T.C., aux fins de réaliser la mise en conformité du Règlement de Copropriété avec la législation.
L'Assemblée Générale donne tous les pouvoirs à son Syndic en exercice pour signer la convention d'honoraires du cabinet JBR AVOCATS.
Un règlement de copropriété/état descriptif de division sera donc soumis au vote de la prochaine assemblée statuant sur les comptes. La publication d'un nouveau règlement pourra alors être réalisé si ce document est approuvé.

L'assemblée générale
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

JB

Scanné avec CamScanner

et après avoir délibéré :
- décide que le démarrage des travaux est souhaité dès que possible.
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférent seront répartis selon :
- les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges générale
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Dates d'exigibilité :
100 % le 01/01/2022

Pour les copropriétaires qui ont opté pour le prélèvement automatique, ils ont la possibilité de ne pas régler le(s) présent(s) appel(s) par ce type de paiement. Ils sont invités dans ce cas à se manifester auprès du syndic au plus tard 15 jours avant la date d'exigibilité de l'appel de fonds ci-dessus mentionné .

Le syndic rappelle l'article 6-2-2 du décret du 17 mars 1967 :
" Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité"
De telle manière que le syndic puisse toujours être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés signés.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour le suivi administratif et financier des travaux, s' élèvent à:
9 % ttc de 0-1000 € HT
7 % ttc 1001 € HT - 2000 € HT
5 % ttc 2001 € HT - 5000 € HT
3.9 % ttc 5000 € HT - 15000 € HT
2.9 % ttc plus de 15000 € HT
(déduits de 1% en cas de recours à un maître d'oeuvre)
Soit 140 € TTC
L'assemblée prend note que les honoraires pour suivi administratif et financier des travaux seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux auxquels ils se rapportent. La mission du syndic est définie dans son contrat.
Ces honoraires intègrent le coût de la garantie financière, les frais administratifs, la gestion administrative du dossier par le gestionnaire et l'assistante, la gestion comptable du dossier avec les appels de fonds, les factures et la participation aux échanges avec le prestataire.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5674 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 85 tantièmes.
FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C)
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

22 Demande de M. GAYOU, propriétaire du lot 158 : Mise en conformité du règlement de copropriété-état descriptif de division avec la loi Elan au sujet de la terrasse du lot n°158

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

M GAYOU, copropriétaire a demandé à voir figurer la résolution suivante à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.
" Depuis une décision unanime de l'assemblée générale de la copropriété du 1er décembre 1990, le propriétaire du lot n°158 bénéficie d'une jouissance particulière exclusive de la terrasse située au sud de l'appartement.
La zone concernée, en continuité des deux murs, mesure 4,20m x 2,76m pour une surface de 11,6 m².
Cet usage a été constant depuis plus de 30 ans, dans le respect des règles de la copropriété. Il n'a fait l'objet d'aucune contestation.
Selon les termes de la loi Elan, il convient maintenant, qu'elle figure dans le règlement de la copropriété. La modification de ce dernier demande un vote de l'assemblée générale avant le 23 novembre 2021.
Le propriétaire de la parcelle n°158 prend à sa charge la quote-part de charge qui en résulte, les frais de géomètre expert et les frais de la publication de la modification du règlement.
Résolution :
L'assemblée générale décide :

IB

Scanné avec CamScanner

· d'adopter la modification de l'état descriptif de la parcelle n°158 dans le règlement de copropriété-état descriptif de division tel qu'il est rédigé par le géomètre-expert dans le document annexe.
· Article 13bis du règlement de copropriété : L'usage la terrasse sud de la parcelle n°158 répond à l'ensemble des exigences énoncées au chapitre deuxième du règlement de copropriété relatif à l'usage des parties privatives telles qu'elles sont définies à l'article 10 pour l'ensemble des terrasses, jardinets et parkings.
· Les frais de publication de cette modification du règlement de copropriété-état descriptif de division seront portés par le demandeur, sous réserve qu'elle en soit la seule modification.
P.J. Etat descriptif de division modificatif "

Ajout du syndic au corps de la résolution :
L'assemblée générale donne mandat au Syndic pour :
- Déposer ce modificatif au rang des minutes d'un notaire du choix de M GAYOU
- Faire le nécessaire pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière de cet acte notarié.
- Donner tous pouvoirs audit notaire pour établir et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs dudit acte, en vue de mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux portant sur l'identification de l'Etat Civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété des biens immobiliers objet dudit acte avec toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur et, plus généralement faire le nécessaire.
L'assemblée générale décide que pour l'application du modificatif concernant la prise en compte de la nouvelle répartition des tantièmes, la date retenue est celle du 01/01/2022.

Commentaires du syndic sur les conditions de vote de la résolution :
- Le projet de résolution ne comporte pas de document joint visant le modificatif de règlement de copropriété
- Le syndic émet toutes réserves quant à la conformité vis-à-vis de la loi sur la rédaction de cette résolution. Il ne peut donc en garantir la sécurité juridique. La rédaction n'a en effet pas été réalisée par un professionnel.
- Le modificatif d'état descriptif joint comporte des erreurs. Il faut toutefois préciser que les différents modificatifs actuels du syndicat comportent eux-mêmes des erreurs et imprécisions dans leur rédaction.

Votent pour :69 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5426 tantièmes.
Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 142 tantièmes.
POIVER (61) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 191 tantièmes
BLANCHARD (92) - BRETON Michel et Gilberte (88) - LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

23 Délégation de pouvoir au conseil syndical pour la pose de nouvelles boîtes aux lettres

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Certains blocs boîtes aux lettres sont très vétustes et certaines boites sont inutilisables. Une étude a été réalisée par l'ancien gardien (joint à la convocation) afin de déterminer l'état de chaque bloc.
Plusieurs devis ont été demandés et obtenus. Toutefois, un fournisseur n'a pas encore répondu et il est important de savoir quel groupe de copropriétaires accepte de changer son bloc. Il est également demandé de déléguer les pouvoirs de l'assemblée générale au conseil syndical.

L'assemblée générale délègue pouvoir:
- au conseil syndical
à effet de :
- définition du cahier des charges établissant les éléments à reprendre pour les travaux afférant au changement de bloc boîtes aux lettres
- dépouillement et étude de l'appel d'offres réalisé par le syndic
- ordre de service au syndic
- réception des travaux avec le syndic
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis selon un calcul unitaire (une part égale par copropriétaire du bloc boite aux lettres concerné):
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds le 01/01/2022 et prélever la somme sur le fonds travaux.
- le conseil syndical réalisera un compte rendu de cette délégation à la prochaine assemblée générale

JB

Scanné avec CamScanner

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour le suivi administratif et financier des travaux, s' élèvent à:
9 % ttc de 0-1000 € HT
7 % ttc 1001 € HT - 2000 € HT
5 % ttc 2001 € HT - 5000 € HT
3,9 % ttc 5000 € HT - 15000 € HT
2,9 % ttc plus de 15000 € HT
(déduits de 1% en cas de recours à un maître d'oeuvre)
L'assemblée prend note que les honoraires pour suivi administratif et financier des travaux seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux auxquels ils se rapportent. La mission du syndic est définie dans son contrat.
Ces honoraires intègrent le coût de la garantie financière, les frais administratifs, la gestion administrative du dossier par le gestionnaire et l'assistante, la gestion comptable du dossier avec les appels de fonds, les factures et la participation selon les besoins à 1 réunion de chantier.
Rappel : Le syndic n'assure ni la maîtrise d'oeuvre, ni le suivi technique de ces travaux.

Examine et soumet au vote les propositions suivantes

231 Bloc Boîtes A

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 18 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2 tantièmes.
CHARPENTIER Dominique / Catherine (1) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (1) (C)
Votent contre : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 14 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2 tantièmes
JAMIN Loïc (1) - LAROCHE Jacques / Ginette (1)
Défaillants:

Absents :4 copropriétaires totalisant 4 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

232 Bloc Boîtes B

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 13 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : très dégradé

Votent pour :6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6 tantièmes.
Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4 tantièmes.
DUCHEMIN André / Joëlle (1) - MORIN Blanche (1) - PESTOURIE Gabrièle (1) (C) - SAUVEE Anne (1) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3 tantièmes
BRETON Michel et Gilberte (1) représentant DEVIN - COUTHIER Tony / Véronique (1) - LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES (1)
Défaillants:

Absents :12 copropriétaires totalisant 12 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

233 Bloc Boîtes C/D

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 11 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 10 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1 tantièmes
BROSSAY (1) (C)
Défaillants:

Absents :8 copropriétaires totalisant 9 tantièmes

JB

Scanné avec CamScanner

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

234 Bloc Boîtes E

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (1) (C)
Défaillants:

Absents :7 copropriétaires totalisant 7 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

235 Bloc Boîtes F/G

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 12 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : moyen

Votent pour :4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4 tantièmes.
DATH Alfred et Nicole (1) (C) - HOUILLE Jean-Pierre (1) (C) - MARIE Yann (1)
Terence SCHULTZ représentant SCHULTZ Catherine (1)
Votent contre : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1 tantièmes
BERTHIAU Joseph et Madeleine (1)
Défaillants:

Absents :7 copropriétaires totalisant 7 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

236 Bloc Boîtes H

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1 tantièmes.
LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (1) (C)
Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :1 copropriétaires totalisant 1 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

237 Bloc Boîtes I

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1 tantième.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :2 copropriétaires totalisant 2 tantièmes

IB

Scanné avec CamScanner

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

238 Bloc Boîtes J

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 2 tantièmes.

Les copropriétaires concernés par ce bloc donnent délégation au conseil dans le cadre de la mission visée ci-dessus et pour un budget maximal de 220 € TTC
Pour information, l'avis donné par M VERMONT, précedent gardien sur ces boîte aux lettres était : correct

Votent pour :0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :4 copropriétaires totalisant 4 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

24 Délégation pour l'implantation de la fibre optique

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

La fibre optique a été en partie déployée dans la résidence. Des précisions sont disponibles sur le site d'ORANGE.
Lorsque l'immeuble est desservi, la liaison est disponible dans les placards techniques. Il suffit donc à chacun de contacter son prestataire afin de se raccorder à cette gaine technique via le fourreau déjà installé et relié à son logement.
Toutefois, il peut arriver que ce fourreau soit déjà pris ou abimé et qu'aucun autre n'est disponible. Dans ce cas un passage par les parties communes (façade et/ou cage d'escalier) peut s'avérer nécessaire. Afin d'éviter la tenue d'une assemblée générale pour chacun de ces cas et afin de mieux encadrer les travaux visibles de l'extérieur, il est proposé de déléguer ce pouvoir au conseil syndical

L'assemblée générale délègue pouvoir:
- au syndic assisté du conseil syndical
à effet de :
- étudier la demande du copropriétaire demandant un raccordement nécessitant le passage d'un câble par l'extérieur de son local et demander tout complément d'informations. Il est précisé que si des avis techniques sont nécessaires, ils se feront à la diligence et aux frais du demandeur.
- accepter la demande finale du demandeur si celle-ci donne satisfaction.

Votent pour :70 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5469 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 61 tantièmes.
CARNET Joseph (61) (C)
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 229 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - CAPPELLE Gisèle (82) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

25 Autorisation de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - demande de M LANDEAU

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :
M LANDEAU, copropriétaire à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :
- installation d'un brise vue
tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :
- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier

JB

Scanné avec CamScanner

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants
Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.
Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour :38 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3096 tantièmes.
BROSSAY (61) (C) - DATH Alfred et Nicole (74) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - DES CORSAIRES Représenté par M PETIT M (125) - DUMONT-SAULQUIN (80) (C) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) (C) - GAUDIN Bernard (72) - GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193) - HOUILLE Jean-Pierre (79) (C) - JAMIN Loïc (95) - KER GED'MAAN (190) - LANDEAU Alain (112) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) (C) - LEPORT (73) (C) - LERAY Régis (53) - MICHEL André (86) - MORIN Blanche (58) - PELOIS Yannick / Danièle (12) (C) - PERDRIERE Daniel (85) - RIGAL Jacques (86) - RONDEAU Franck / Nelly (71) (C) - SAUVEE Anne (81) (C) - SEITE Jean (88) - VIGEON Raymond (61)
COPINE Pierre (80) représentant DIDOUT Jacqueline (89)
David GAYOU représentant GAYOU Bruno (85)
LE FEUVRE Gérard (83) représentant BERNERON / LEFEBVRE (73) - BESNARD Marcel (11) - FORTIER (84) - LECOMTE Janine (68) - PERRIN Françoise (63)
MARIE Yann (85) représentant MATHEY Patrick (85)
PRODHOMME André (89) représentant MACHET Jean-Pol (87)
Votent contre : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2111 tantièmes.
S'abstiennent : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 552 tantièmes
BOUCHER Loïc et Madeleine (62) (C) - CAPPELLE Gisèle (82) (C) - DAO DUY Mauricette (50) - GARNIER Albert (69) - LEBON Patrick (11) (C)
BRETON Michel et Gilberte représentant DEVIN - COUTHIER Tony / Véronique (86) - LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES (94)
ROMET Thibault représentant LABRUSSE Emmanuel (11)
Terence SCHULTZ représentant SCHULTZ Catherine (87)
Défaillants:

Absents :58 copropriétaires totalisant 4241 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

26 Autorisation de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - demande de M LENORMAND et Mme REQUINTEL

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :
M. LENORMAND et Mme REQUINTEL, copropriétaires, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :
- installation d'un velux côté rue

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :
- se conformer à la réglementation en vigueur
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants
Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.
Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour :72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5666 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 93 tantièmes
CAPPELLE Gisèle (82) (C) - LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents :58 copropriétaires totalisant 4241 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

JB

Scanné avec CamScanner

27 Budget prévisionnel 2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5759 tantièmes.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 110000 € et sera appelé suivant les modalités ci-après
Dates et montants :
01/01 : 25%
01/04 : 25%
01/07 : 25%
01/10 : 25%
Il est rappelé que les appels de fonds peuvent être envoyés par mail afin de faire réaliser des économies de timbres au syndicat. Les personnes intéressées sont invitées à en faire la demande au syndic par mail.
De plus, les virements automatiques (trimestriels ou mensuels) et les prélèvements sont possibles. Pour les virements, il faut juste penser à indiquer son numéro de copropriétaire situé sur les appels de fonds. Pour les prélèvements, un mandat de prélèvement est disponible sur simple demande au cabinet du syndic.

Votent pour :73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5677 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 82 tantièmes
CAPPELLE Gisèle (82) (C)
Défaillants:

Absents :57 copropriétaires totalisant 4124 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

28 Vie de la résidence et questions diverses

Cette résolution est étudiée sans vote

Il est demandé de respecter les règles de tri sélectif (ordures ménagères et emballages dans les conteneurs adéquats, verre déposé dans la borne publique, déchets verts dans le composteur, encombrants à mettre en déchetterie...). Les sacs poubelles ne doivent pas être laissés à l'extérieur.

Le conseil syndical sollicite l'avis des copropriétaires concernant le manque grandissant de place pour le rangement des vélos dans la résidence.
Demande d'un copropriétaire pour chauffer la douche par un panneau solaire.
Il est proposé de modifier les serrures des parties communes.
M DUCHEMIN mentionne la nécessité de la pose d'un ralentisseur dans la rue des Cyprès. Il demande d'écrire à la mairie et de motiver un éventuel refus.
Le conseil syndical fait part de la nécessité de changer le tracteur tondeuse.
Une discussion est tenue sur la pose de borne de recharge électrique dans les garages.

Le carnet d'entretien, les archives de la résidence et les comptes copropriétaires sont accessibles sur le site du syndic :
www.cabinetchateaubriand.com.
Les codes d'accès (mot de passe) figurent sur les appels de charges.

Gardien de la résidence :
M. David BOUVILLE
Tel : 0650891402
Mail : gardienbdc@gmail.com
Adresse mail du syndic : syndic@cabinetchateaubriand.com
Extranet de la résidence consultable sur le www.cabinetchateaubriand.com
Adresse mail du conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com
Site du conseil syndical : www.bdc35.free.fr.

IB

Scanné avec CamScanner

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **12 H 45**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:
"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :
"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES DU COPROPRIÉTAIRE

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution du contrat du syndic de la copropriété et à satisfaire aux obligations des textes relatifs à la copropriété et notamment de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 ci-dessus rappelé.
Vos données personnelles sont conservées par le syndic pendant toute la durée de l'exécution de son contrat de syndic éventuellement renouvelé, augmentée des délais légaux de prescription applicable. En cas de changement de syndic décidé par l'assemblée des copropriétaires, elles seront transmises à son successeur.
Vos données personnelles sont destinées à aux différents services du cabinet chateaubriand immobilier.
Le responsable du traitement des données personnelles est Jérôme LEBRUN agissant en tant que directeur.
Ces données peuvent être transférées à des tiers, notamment celles nécessaires à l'établissement de l'état daté (notaire), à la constitution du dossier d'emprunt collectif (établissements et organismes financiers), de subventions publiques, de procédure en cas de contentieux (huissier, avocat...).
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à syndic@cabinetchateaubriand.com.
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

Fait à SAINT MALO **Le 23/10/2021**

Le président de séance **Le scrutateur** **Le secrétaire de séance**

Scanné avec CamScanner