



**CABINET
CHATEAUBRIAND**
— immobilier —



VENTE



LOCATION



GESTION



SYNDIC

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "LA BAIE DES CORSAIRES" DU 29 avril 2023

Les copropriétaires de LA BAIE DES CORSAIRES Résidence La Baie des Corsaires rue des Cyprès 35400 SAINT-MALO se sont réunis le samedi 29 avril 2023 à 09 H 00 à la 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 : 54 copropriétaires et 4395 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

BERTHIAU Joseph et Madeleine représentant MICHEL André (86) - LANTOINE (56)
BOUVET Michel représentant COLLET André (61) - TEULADE Henri (53) - LEFORT Alain / Germaine (74)
CORDIER Lydie représentant HUCHET DE QUENETAIN BERTRAND (15)
COTTIN Yves représentant CAILLARD Serge (11)
GARNIER Robert représentant LANDEAU Alain (112)
GERI Evelyne représentant SAVARY André (73)
GRENET Françoise représentant BOHUON Marie Claude (85)
JEHANIN Hervé / Pascale représentant BESNARD Marcel (11)
LE FEUVRE Gérard représentant PERRIN Françoise (63) - BERNERON Hélène (73)
M. MACHET Stéphane représentant MACHET Jean-Pol (87)
M. TYMKOW représentant SCI POIVER (61)
PERDRIERE Daniel représentant SCHMITZ Hermann (133)
RAULT Henri représentant BOISGONTIER Maryvonne (84)
THOMAS Michel Jean représentant ROMET Thibault (74) - LABRUSSE Emmanuel (11)
VIGEON Raymond représentant HAY Patrick (85) - BEUNARD Francis (62)
Total : 21 copropriétaires et 1370 tantièmes

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

BERTIAU Anne-Marie (115) - BLANCHARD (92) - BONFILS Jean-Charles (128) - BOUCHER Loïc et Madeleine (62) - BRUNEAU Rémy (11) - CAPPELLE Gisèle (82) - CHARTIER Josette (85) - CHAUVIN Pierre (81) - CHEVREUL François / Kessakol (53) - DELEYE (102) - DELON Yves (11) - DEROUAULT Thomas (53) - DEVIN - COUTHIER Tony / Véronique (86) - DIDOUT Jacqueline (89) - EDOLIX INVEST (85) - FEUILLET- DRIEU Coralie (85) - FORTIER (84) - GASLARD Yannick (75) - GAUTIER Gilles (98) - GUENEE Laurent (58) - GUERIN Patrick (193) - GUERIN Patrick (12) - GUERINEAU Jean-Luc (59) - JAGLIN Nicolas / Alexia (50) - JOLY Stéphane (142) - LA BAIE DES CORSAIRES (SDC) (117) - LAMBRE Olivier / Christelle (74) - LANGLOIS (190) - LARIVE Michel (86) - LAROCHE Jacques / Ginette (50) - LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) - LERAY Régis (53) - MABILON Eric / Edwige (132) - MAISSIAN Annie (85) - MARC (131) - MARTIN / ROCHE / COURTES (71) - MATHEY Patrick (85) - MISSIRLIU Antoine (74) - MOSELLE Françoise (85) - OLLIVIER Claude (58) - ORIOT Gilles & Sandrine (80) - PASQUIER (95) - PELOIS Yannick / Danièle (12) - PICHOT / FOURNAGE Pascal / Françoise (11) - POUPINET Bernadette (16) - RENWA Olivier (70) - RICARD-DIEULOT Marie-Laure (16) - ROUAULT

Michèle (16) - SCHULTZ Terence (87) - SEARLE Mickael (50) - SHEPHERD Christopher (192) - SIMON Pascal (53) - SYTY MADATI (11) - THOMAS Michel (3) - TIJANI Edith (74) - TREHU Roland (80)
Total : 56 copropriétaires et 4235 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes 5765 sur 10000
Copropriétaires 75 sur 131

Copropriétaire arrivé en cours de séance : Monsieur CHAUVIN Pierre (81) rejoint l'assemblée à 09 H 37.

1 Désignation du président de séance

Cette résolution est étudiée sans vote

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

2 Désignation de 2 scrutateurs(trices)

Cette résolution est étudiée sans vote

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

3 Désignation du secrétaire de séance

Cette résolution est étudiée sans vote

Mme Claire DANIELLOU, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, sauf décision contraire.

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.

5 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5765 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 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes et annexes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.

- sans réserve

Le syndic joint à la convocation le tableau de suivi des mouvements du fonds travaux.

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 :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5765 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :55 copropriétaires totalisant 4118 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 : 5765 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022.

Votent pour :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5696 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 :55 copropriétaires totalisant 4118 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 la candidature suivante, 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

- 2 Rue d'Antrain 35250 SAINT AUBIN D'AUBIGNE

garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2023 par la CCI d'Ille et Vilaine.

désigne comme syndic :

- 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

- 2 Rue d'Antrain 35250 SAINT AUBIN D'AUBIGNE

garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2023 par la CCI d'Ille et Vilaine. Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois, qui commencera le 29/04/2023 pour se terminer le 29/10/2024 ou au plus tard le jour de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes.

La mission, les honoraires de 15 369,27 € HT soit 18 443,12 € 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 :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5765 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :55 copropriétaires totalisant 4118 tantièmes

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

8 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation du syndic et approbation de son contrat Cette résolution n'est pas étudiée

9 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 :

- Lundi 10 juillet 2023 à 11H00
- Vendredi 1er septembre 2023 à 11H00

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

Monsieur CHAUVIN Pierre (81) rejoint l'assemblée à 09 H 37.

10 Désignation de M. Marc TYMKOW (SCI POIVER) comme conseiller syndical

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

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. GAYOU (Bât 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)

M. TYMKOW Marc (SCI POIVER) a présenté sa candidature au conseil syndical auprès du syndic.

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur TYMKOW (Bât A)

Votent pour :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5832 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 14 tantièmes
TREBULLE André (14) (C)
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

11 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. Marc TYMKOW (SCI POIVER) comme conseiller syndical *Cette résolution n'est pas étudiée*

12 Désignation de M. COPINE comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil du précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur COPINE (Bât A)

Votent pour :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5696 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 150 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

13 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. COPINE comme conseiller syndical *Cette résolution n'est pas étudiée*

14 Désignation de M. COTTIN comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur COTTIN (Bât B)

Votent pour :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 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 :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

15 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. COTTIN comme conseiller syndical *Cette résolution n'est pas étudiée*

16 Désignation de M. GAYOU comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur GAYOU (Bât B)

Votent pour :76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

17 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. GAYOU comme conseiller syndical Cette résolution n'est pas étudiée

18 Désignation de M. KAUFFMANN comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur KAUFFMANN (Bât C)

Votent pour :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5696 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 81 tantièmes
SAUVEE Anne (81) (C)
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

19 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. KAUFFMANN comme conseiller syndical Cette résolution n'est pas étudiée

20 Désignation de Mme CORDIER comme conseillère syndicale

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Madame CORDIER (Bât D)

Votent pour :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 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 :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

21 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de Mme CORDIER comme conseillère syndicale Cette résolution n'est pas étudiée

22 Désignation de Mme JEHANIN comme conseillère syndicale

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Madame JEHANIN (Bât E)

Votent pour :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 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 :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

23 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de Mme JEHANIN comme conseillère syndicale Cette résolution n'est pas étudiée

24 Désignation de Mme GERI comme conseillère syndicale

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Madame GERI (Bât F)

Votent pour : 75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 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 : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

25 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de Mme GERI comme conseillère syndicale Cette résolution n'est pas étudiée

26 Désignation de M. GARNIER comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur GARNIER (bât F)

Votent pour : 75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 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 : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

27 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. GARNIER comme conseiller syndical Cette résolution n'est pas étudiée

28 Désignation de M. RAULT comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur RAULT (bât F)

Votent pour : 75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

29 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. RAULT comme conseiller syndical Cette résolution n'est pas étudiée

30 Désignation de M. BERTHIAU comme conseiller syndical

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Monsieur BERTHIAU (bât G)

Votent pour :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5696 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 150 tantièmes
PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - SAUVÉE Anne (81) (C)
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

31 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Désignation de M. BERTHIAU comme conseiller syndical Cette résolution n'est pas étudiée

En raison de deux candidatures spontanées au conseil syndical au cours de l'assemblée générale, le point 31 bis et le point 31 ter sont ajoutés. Les personnes votant par correspondance sont alors défaillantes.

31 bis Désignation de Mme BOUVET comme conseillère syndicale

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Madame BOUVET (bât H)

Votent pour :66 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5224 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants: Madame BROSSAY H. (61)

Monsieur CARNET Joseph (61)
Madame, Monsieur DATH Alfred et Nicole (74)
Madame SAUVÉE Anne (81)
Madame, Monsieur LEBON Patrick (11)
Madame, Monsieur MARIE Yann (85)
Madame PESTOURIE Gabrièle (69)
Madame, Monsieur TREBULLE André (14)
Madame, Monsieur RONDEAU Franck / Nelly (71)
Madame, Monsieur DE MASSIAS DE BONNE Eric (95)

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

31 ter Désignation de Mme UNTERSEE comme conseillère syndicale

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

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical (qui remplace le conseil précédent), 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, la personne suivante élue uni nominalement : Madame UNTERSEE (bât E)

Votent pour :66 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5224 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Défaillants: Madame BROSSAY H. (61)
Monsieur CARNET Joseph (61)
Madame, Monsieur DATH Alfred et Nicole (74)
Madame SAUVEE Anne (81)
Madame, Monsieur LEBON Patrick (11)
Madame, Monsieur MARIE Yann (85)
Madame PESTOURIE Gabrièle (69)
Madame, Monsieur TREBULLE André (14)
Madame, Monsieur RONDEAU Franck / Nelly (71)
Madame, Monsieur DE MASSIAS DE BONNE Eric (95)

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

32 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 :76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

33 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Consultation du conseil syndical

Cette résolution n'est pas étudiée

34 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 :75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

35 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Mise en concurrence des contrats et marchés

Cette résolution n'est pas étudiée

36 Assurance multirisque immeuble Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 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 pour l'année 2022 est de 6782.41 €.

Votent pour :76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

37 Assurance protection juridique Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 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 1453.25 € TTC.

Votent pour : 76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

38 Approbation du modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 tantièmes.

Cette résolution est inscrite à la demande du conseil syndical.

Le conseil syndical rappelle: "L'assemblée générale du 23 octobre 2021 a missionné le cabinet JBR Avocats aux fins de réaliser la mise en conformité obligatoire (loi ELAN) du règlement de copropriété avec la législation. La mission devait également le rendre conforme aux pratiques historiques de notre copropriété et lever quelques ambiguïtés du règlement actuel.

Le projet qui est proposé à l'assemblée générale résulte d'un travail collaboratif conséquent impliquant le conseil syndical, le syndic, le cabinet JBR Avocats ainsi que le géomètre Forgeoux, ce dernier initialement non prévu mais qui a dû être sollicité pour introduire la clé manquante de répartition des charges de garages.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- l'intégration dans un document unique du règlement initial et de toutes les évolutions intervenues depuis : quatre avenants des années 1990 et deux décisions (AG 2021 et 2022) modifiant l'état descriptif de division (EDD),
- une pérennité accrue en remplaçant la plupart des références réglementaires datées (souvent obsolètes) par un renvoi explicite à la réglementation en vigueur, mais sans en préciser les références du moment,
- le fonctionnement historique du conseil syndical qui est entériné : suppression de la limite à quatre membres, suppression des convocations en recommandé pour les réunions...
- la location saisonnière qui est explicitement mentionnée comme autorisée,
- l'entretien des jardinets et des haies séparatives par le gardien qui est autorisé,
- la mise en conformité réglementaire de plusieurs articles (objectif premier de la révision), en particulier ceux portant sur la ventilation des charges spécifiques aux garages. Pour mémoire, de 1990 à 2016, les charges spécifiques de garages ont été ventilées par les syndics successifs sur les seuls lots de garages, conformément à la réglementation générale qui prescrit que les charges spécifiques sont supportées par les seuls copropriétaires qui en ont l'usage. Depuis 2017, le syndic Chateaubriand a décidé de ne pas perpétuer ce fonctionnement, notre règlement n'incluant pas de clé de répartition spécifique pour ces charges de garages. La modification proposée rétablira une ventilation conforme aux règlements en vigueur. L'enjeu reste limité puisque les dépenses concernées représentent entre 1% et 2% des dépenses courantes, selon les années.

Le conseil syndical demande que ce nouveau règlement soit soumis au vote de l'assemblée générale à la majorité simple de l'article 24."

L'assemblée a pris connaissance du projet de modification joint à la présente convocation.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante:

"L'Assemblée Générale décide de procéder à la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division suivant le projet de modification joint à la convocation et donne mandat au Syndic pour :

- Déposer ce modificatif au rang des minutes d'une étude notariale
- Faire le nécessaire pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière de cet acte notarié ; un appel exceptionnel sera fait pour les frais de publication évalués à 2000 €
- Donner tous pouvoirs audit notaire pour établir et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs dudit acte de dépôt de pièce, en vue de mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux portant sur l'identification de l'État 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.

Dans cette hypothèse, les honoraires du syndic seront fixés à 200 € pour le suivi administratif du dossier conformément à son contrat.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales. Date d'exigibilité : 100 % le 01/07/2023

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 syndic puisse toujours être en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues dans les marchés signés.

L'assemblée générale décide que le nouveau règlement de copropriété sera appliqué à compter de sa publication et que les nouveaux tantièmes seront appliqués à compter du 01/01/2023.

Commentaires du syndic sur les conditions de vote de la résolution:

Le syndic émet toutes réserves quant à la conformité vis-à-vis de la Loi sur la majorité de vote de la résolution et ne peut donc en garantir la sécurité juridique."

Votent pour : 75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5777 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.
PESTOURIE Gabrièle (69) (C)
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

39 Demande de remboursement de l'électricité de la maison du gardien à son profit par le syndicat de copropriété pour la période du 18/06/2021 au 11/06/2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 tantièmes.

Monsieur BOUVILLE (le gardien) a demandé par écrit le 28/11/2022 suivant courriel joint à la convocation que la facture d'électricité de sa maison lui soit remboursée et intégrée à ses avantages en nature.

La facture TOTAL ENERGIES du 18/06/2021 au 11/06/2022, jointe à la convocation, est de 757,19 € pour 3761 KWh.

L'avantage en nature correspondant à cette période est donc de 757,19 € et l'augmentation des charges pour le syndicat de copropriété serait alors de 786,26 €. Le coût global serait de 1543,45 € à la charge du syndicat.

Le syndic attire l'attention de l'assemblée générale sur la période sur laquelle porte la demande du gardien: 18/06/2021 au 11/06/2022. Aucune autre période n'a été demandée, ce qui pourrait l'être ultérieurement.

Le règlement de copropriété actuel peut être interprété quant à l'obligation de prise en charge de l'électricité. Ce point est en effet cité à titre d'exemple et la convention collective ne prévoit la possibilité de rembourser l'électricité qu'en cas de compteur non dissocié entre la maison et la loge.

L'assemblée générale précise qu'elle ne reconnaît pas droit à remboursement au gardien mais le valide ponctuellement dans le cadre de ses bonnes relations avec celui-ci et précise également que le nouveau règlement de copropriété voté précédemment (résolution précédente) ne le permettra plus.

Cette dépense sera financée dans le cadre du budget prévisionnel dans les charges générales.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 575 tantièmes.
BROSSAY H. (61) (C) - DATH Alfred et Nicole (74) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - LEBON Patrick (11) (C) - MARIE Yann (85) (C) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - SAUVÉE Anne (81) (C) - TREBULLE André (14) (C)
VIGEON Raymond représentant HAY Patrick (85)
Votent contre : 67 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5271 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Défaillants:

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

Toutefois, l'assemblée générale insiste sur la qualité du travail du gardien.

40 Compte rendu de délégation générale au conseil syndical (10 000 €)

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend acte :

Pour l'exercice 2022, le conseil syndical a décidé des dépenses suivantes, pour un montant total de 6 637,36 € :

- 4 449,36 € pour l'acquisition d'un tracteur tondeuse en janvier 2022 (cf. rapport d'activité 2021-2022),
- 1 188 € pour l'acquisition d'un broyeur de végétaux auprès de RS Motoculture, artisan à Saint-Coulomb.

Cela limitera grandement le recours à la benne à déchets verts.,

- 1 000 € pour la prime de partage de la valeur accordée à M.Bouville.

Pour l'année 2023, le conseil syndical a décidé :

- de recourir à un géomètre pour finaliser l'état descriptif de division du règlement de copropriété révisé (prestation omise à l'ordre du jour de l'AG 2021) : 1152 €

41 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 2024 et 2025 et répartie selon la clé de répartition : charges générales

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 31/12/2025 (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 syndic 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 :74 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5696 tantièmes.

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

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

42 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Demande de délégation de compétences au conseil syndical pour travaux *Cette résolution n'est pas étudiée.*

43 Compte rendu de délégation au conseil syndical pour les façades et boiseries

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend connaissance:

Du rapport et de la note de synthèse du Cabinet ADE INGENIERIE, joints à la convocation.

Le syndic rappelle que l'assemblée générale du 21/10/2021 a voté une délégation de pouvoir au conseil syndical pour un montant maximum de 5000 € TTC. A ce jour, la facture de la société ADE s'élève à 2090 € TTC. Il reste donc un budget de 2910 € TTC (ADE + honoraires syndic).

Le conseil syndical avait retenu, en mars 2022, le cabinet ADE pour cette étude dont l'objectif premier était l'évaluation des travaux de réfection des peintures et des boiseries en mauvais état. Au terme de la phase de diagnostic, il apparaît que certaines façades sont très dégradées et il n'est pas envisageable de déclencher une opération qui serait limitée aux peintures des boiseries (avec seulement la réparation des boiseries endommagées), sans réparer également ces façades (étanchéité, ravalement). A ce stade, il n'est donc pas possible de fournir une estimation pertinente des travaux à envisager, par bâtiment. Il faut avancer plus dans l'étude, avec une définition par pan de façade. Le projet de travaux ne peut donc pas être soumis au vote de cette assemblée générale 2023. Le diagnostic ainsi qu'une synthèse sont joints à la convocation. Le coût de la phase suivante, 4 % du montant des travaux, n'est donc pas connu non plus. Le 4 mars, le conseil syndical a décidé d'engager la suite sur la base des fonds initiaux non consommés (reliquat de 2 910 € sur les 5 208 € issus du fonds de travaux). Dans sa synthèse, plus récente, le maître d'œuvre évalue à 4 000 € le coût des sondages techniques nécessaires pour y voir plus clair. Il est donc proposé à l'assemblée générale de donner délégation au conseil syndical pour un montant complémentaire de 4 000 €. Cette somme fera l'objet d'un appel de provisions.

La réglementation impose d'établir un plan pluriannuel de travaux (PPT) sur 10 ans à partir du 01/01/2024, ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif avant le 01/01/2025. Les biens classés E ne pourront plus être loués à partir de 01/01/2034. Les travaux " façades et boiseries " seront à intégrer dans ce PPT mais le cabinet ADE et le syndic conseillent une démarche distincte. Il est donc demandé à l'assemblée générale une autre délégation au conseil syndical pour faire établir le DPE collectif et le PPT de la copropriété. Le syndic a obtenu les devis de la société AC ENVIRONNEMENT et de la société SOCOTEC pour le PPT et le DPE collectif. Par précaution, la délégation séparée est demandée pour ce montant de 15 000 € (et non de 20 700 €). Cette somme fera l'objet d'un appel de provisions.

44 Délégation de pouvoir au conseil syndical dans le cadre de la réalisation du DPE collectif et du plan pluriannuel de travaux préalablement à la deuxième phase du cabinet ADE INGENIERIE

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

- Information sur l'obligation de réaliser un Diagnostic de performance énergétique collectif (à renouveler tous les 10 ans) pour les copropriétés dont le permis de construire est antérieur au 01/01/13: Cette obligation concerne toutes les copropriétés (chauffage commun et individuel) sauf celles dont le permis de construire a été déposé après le 01/01/2013 et/ou si le bâtiment est classé en A, B ou C (suivant DPE réalisé après le 01/07/2021)

Calendrier:

-avant le 01/01/2024 pour les copropriétés de plus de 200 ou égales à 200 lots principaux

-avant le 01/01/2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux (Dont la baie des Corsaires)

-avant le 01/01/2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots ou égales à 50 lots principaux

- Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) s'impose pour les copropriétés de plus de 15 ans à usage partiel ou total d'habitation (c'est-à-dire pour les copropriétés réceptionnées avant le 22 août 2006). Il est à renouveler tous les 10 ans.

Selon la Loi Climat et Résilience, la date d'entrée en vigueur est la suivante:

-au 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 ou égales à 200 lots principaux

-au 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux (Dont la baie des Corsaires)

-au 01/01/2025 pour les copropriétés de moins de 50 ou égales à 50 lots principaux

Un devis d'un professionnel (pour l'élaboration d'un plan) devra alors être proposé avant ces échéances en assemblée générale à l'article 24 (première étape). La liste des professionnels en question sera connue par décret.

Les syndicats de copropriété ayant un Diagnostic technique global vierge (aucun besoin de travaux sur les 10 ans à venir suivant son élaboration) en sont dispensés.

Première étape: Mise au vote de l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux par un professionnel à l'article 24. Dans le procès-verbal, le plan détaille les modalités d'élaboration du PPT. S'il y a des travaux urgents, le conseil syndical peut valider la mission à un professionnel pour la rédaction du PPT. S'il est refusé en AG, il est inscrit tous les ans en assemblée générale.

Deuxième étape: Une fois le plan de travaux établi, il est présenté en Assemblée Générale. Ce plan peut préconiser des travaux pour les 10 années à venir. L'assemblée générale peut adopter tout ou partie du projet, à la majorité de l'article 25. S'il est adopté partiellement, il faudra le présenter à chaque AG.

Troisième étape: S'il est adopté, le syndic inscrit à l'ordre du jour les décisions relatives à l'échéancier du PPT (règles de majorité selon les travaux à voter) et met à l'ordre du jour l'exécution des travaux avec nomination d'un maître d'oeuvre pour établissement d'un cahier des charges pour appel d'offres puis présentation du résultat en AG jusqu'au suivi du chantier.

Le plan pluriannuel de travaux comprendra:

- Une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé, de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Une estimation du niveau de performance énergétique
- Une estimation du coût et hiérarchisation des travaux
- Une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

- Le fonds travaux pourra être utilisé:

- pour financer le plan pluriannuel de travaux
- pour financer les travaux prévus par le PPT et votés en AG
- travaux urgents
- travaux hors PPT mais nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé, de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie.

Dès le plan voté, il faut voter le nouveau fonds travaux à hauteur de 2,5% minimum du montant estimatif du plan pluriannuel de travaux.

Si le PPT est refusé, la règle reste la même: 5% minimum du budget prévisionnel.

Mais l'AG pourra décider de suspendre les cotisations si le fonds dépasse 50% du montant des travaux prévus au PPT (et toujours la même règle si le fonds dépasse 100% du budget prévisionnel).

Voici le calendrier:

-au 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 ou égales à 200 lots principaux

-au 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux (dont la Baie des Corsaires)

-au 01/01/2025 pour les copropriétés de moins de 50 ou égales à 50 lots principaux

Compte tenu des obligations qui s'imposent pour l'immeuble, il est proposé de faire exécuter préalablement à la phase d'étude, le DPE et le plan pluriannuel de travaux. Le maître d'oeuvre (ADE) pourra parallèlement commencer

ses sondages sur façades et débutera sa phase d'étude à l'issue des résultats du DPE et du plan pluriannuel de travaux afin d'axer son étude en fonction des obligations énergétiques et des priorités qui seront annoncées.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions du devis de la société AC ENVIRONNEMENT d'un montant de 16 606.80 € TTC (options complémentaires (croquis et réunion) 4072.80 €) et des devis SOCOTEC de 6360 € TTC (PPT) + 8064 € TTC (DPE) soit 14 424 € TTC.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants :

- réalisation du DPE collectif et du plan pluriannuel de travaux

L'assemblée générale délègue pouvoir :

- au conseil syndical

à effet de :

- analyser et approuver le devis définitif après appel d'offres

- Réceptionner les travaux avec le syndic

Elle fixe à 17 000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale. La résolution est donc amendée.

- décide que le démarrage des travaux est souhaité dès que possible

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :

- les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges générales

- autorise le syndic à utiliser le fonds travaux de 1200 €

- et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires (pour le solde) suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité : 50 % le 01/07/2023 et 50% le 01/10/2023

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 487,50 € TTC (sur la base d'un montant HT de 12 500 €)

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	:66 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5224 tantièmes.
Votent contre	: 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent	: 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Défaillants: Madame BROSSAY H. (61)
Monsieur CARNET Joseph (61)
Madame, Monsieur DATH Alfred et Nicole (74)
Madame SAUVEE Anne (81)
Madame, Monsieur LEBON Patrick (11)
Madame, Monsieur MARIE Yann (85)
Madame PESTOURIE Gabrièle (69)
Madame, Monsieur TREBULLE André (14)
Madame, Monsieur RONDEAU Franck / Nelly (71)
Madame, Monsieur DE MASSIAS DE BONNE Eric (95)

Absents :54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

45 En cas de vote en 2ème lecture (art 24):Délégation de pouvoir au conseil syndical dans le cadre de la réalisation du DPE collectif & du plan pluriannuel de travaux préalablement à la 2ème phase d'ADE Cette résolution n'est pas étudiée

46 Décision de missionner le Cabinet ADE INGENIERIE pour la phase d'étude dans le cadre de la délégation de pouvoir déjà accordée au conseil syndical + budget complémentaire pour sondages

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de la société ADE joint à la convocation.
- rappelé que la 1ère phase a déjà été validée
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- pris acte que ADE INGENIERIE et le syndic conseilient, compte tenu des obligations qui s'imposent pour l'immeuble, de faire exécuter au préalable le DPE et le plan pluriannuel de travaux. Le maître d'oeuvre (ADE) pourra parallèlement commencer ses sondages sur façades et débutera sa phase d'étude à l'issue des résultats du DPE et du plan pluriannuel de travaux afin d'axer son étude en fonction des obligations énergétiques et des priorités qui seront annoncées.

et après avoir délibéré :

- décide de missionner ADE pour la réalisation des sondages
 - précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :
 - selon la clé de répartition prévue au règlement de copropriété
 - les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges générales
 - autorise le syndic à utiliser le budget restant de 2910 € TTC (2530 € HT soit 2783 € TTC + 126.50 € TTC d'honoraires travaux (qui avaient été financés par le fonds travaux))
 - et fixe un montant complémentaire de 4000 € TTC en plus pour la réalisation de sondages qui seront effectués en parallèle du DPE et du plan pluriannuel de travaux. Le conseil syndical est mandaté pour approuver les devis définitifs de sondages qui seront proposés par ADE dans le cadre d'un budget maximum de 4000 € TTC.
 - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- Date d'exigibilité : 100 % le 01/07/2023

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 (calculés sur la base du montant HT du marché travaux de 3636,36 € soit 4000 € TTC) 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 181.82 € 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 : 66 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5224 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Défaillants: Madame BROSSAY H. (61)

Monsieur CARNET Joseph (61)

Madame, Monsieur DATH Alfred et Nicole (74)

Madame SAUVEE Anne (81)

Madame, Monsieur LEBON Patrick (11)

Madame, Monsieur MARIE Yann (85)

Madame PESTOURIE Gabrièle (69)

Madame, Monsieur TREBULLE André (14)

Madame, Monsieur RONDEAU Franck / Nelly (71)

Madame, Monsieur DE MASSIAS DE BONNE Eric (95)

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

47 En cas de vote en 2ème lecture(art 24):missionner ADE INGENIERIE pour la phase d'étude dans le cadre de la délégation de pouvoir déjà accordée au conseil syndical + budget complémentaire pour sondages Cette résolution n'est pas étudiée

48 Compte rendu de délégation au conseil syndical pour les boîtes aux lettres du bâtiment B

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend acte:

Après une mise en concurrence, le conseil syndical a retenu la proposition de la société SODEBOX pour un modèle DECAYEUX LANGUEDOC INOX Bord de Mer, garanti 10 ans anti-corrosion. La pose a été effectuée par M.Bouville en septembre. La dépense s'est élevée à 5 717,63 €, en léger dépassement par rapport au montant voté en assemblée générale 2021 (5 500 €).

A noter que des traces de rouille sont déjà apparues. Une réclamation est en cours auprès de SODEBOX, dans le cadre de la garantie.

49 Ratification du recrutement du second salarié de catégorie A à temps partiel lors de la saison

2022 Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 tantièmes.

Selon l'article 31 du décret du 17 mars 1967 :

" Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. "

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie:

- le recrutement d'un second salarié de catégorie A à temps partiel lors de l'été 2022 pour assurer la continuité du service durant les congés et jours de repos du gardien principal. Cette dépense a été financée dans le cadre du budget prévisionnel en charges générales.

Votent pour : 76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

50 Possibilité de recrutement d'un second salarié de catégorie A à temps partiel (7H minimum par semaine) et mandat à donner au conseil syndical pour valider les clauses du contrat

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

Selon l'article 31 du décret du 17 mars 1967 :

" Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. "

L'assemblée générale, après avoir délibéré, délègue pouvoir pour l'avenir:

- au conseil syndical

à effet de :

- définir et valider les clauses du contrat d'un éventuel second salarié de catégorie A à temps partiel pour assurer la continuité du service durant les congés et jours de repos du gardien principal.

Cette dépense sera financée dans le cadre du budget prévisionnel en charges générales.

Votent pour : 75 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5835 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes
LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

51 En cas de vote en 2° lecture à l'art 24:possibilité de recrutement d'un 2° salarié de cat. A à temps partiel (7H mini/semaine) & mandat à donner au conseil syndical pour valider les clauses du contrat Cette résolution n'est pas étudiée.

52 Délégation de pouvoir au conseil syndical dans le cadre des travaux de réfection de l'enrobé du terrain de tennis

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions du devis de la société APOZ de 16 890 € HT

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants :

- réfection de l'enrobé du terrain de tennis

L'assemblée générale délègue pouvoir :

- au conseil syndical

à effet de :

- analyser et approuver le devis définitif après appel d'offres

- Réceptionner les travaux avec le syndic

Elle fixe à 21 000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

- décide que le démarrage des travaux est souhaité dès que possible

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour présenter en son nom l'autorisation administrative (PC ou DP) éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux votés.

- prend acte du montant de la police d'assurance dommages-ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1828 € TTC (devis joint).

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents 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 :

50 % le 01/07/2023

50% le 01/10/2023

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 553.63 € TTC (sur la base de 19 090 € HT)

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 : 62 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4817 tantièmes.

Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 955 tantièmes.

GILLET Christian (85) - GRENET Françoise (84) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - RONDEAU Franck / Nelly (71) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)

BOUVET Michel (146) représentant COLLET André (61) - LEFORT Alain / Germaine (74) - TEULADE Henri (53)

THOMAS Michel Jean (61) représentant LABRUSSE Emmanuel (11) - ROMET Thibault (74)

VIGEON Raymond représentant HAY Patrick (85)

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 74 tantièmes

DATH Alfred et Nicole (74) (C)

Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

53 En cas de vote en seconde lecture à l'article 24: Délégation de pouvoir au conseil syndical dans le cadre des travaux de réfection de l'enrobé du terrain de tennis

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions du devis de la société APOZ de 16 890 € HT
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants :
- réfection de l'enrobé du terrain de tennis

L'assemblée générale délègue pouvoir :

- au conseil syndical

à effet de :

- analyser et approuver le devis définitif après appel d'offres
- Réceptionner les travaux avec le syndic

Elle fixe à 21 000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

- décide que le démarrage des travaux est souhaité dès que possible

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour présenter en son nom l'autorisation administrative (PC ou DP) éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux votés.

- prend acte du montant de la police d'assurance dommages-ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1828 € TTC (devis joint).

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents 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 :

50 % le 01/07/2023

50% le 01/10/2023

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 553.63 € TTC (sur la base de 19 090 € HT)

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 : 62 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4817 tantièmes.
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 955 tantièmes.
GILLET Christian (85) - GRENET Françoise (84) - PESTOURIE Gabrièle (69) (C) - RONDEAU Franck / Nelly (71) (C) - SAUVEE Anne (81) (C)
BOUVET Michel (146) représentant COLLET André (61) - LEFORT Alain / Germaine (74) - TEULADE Henri (53)
THOMAS Michel Jean (61) représentant LABRUSSE Emmanuel (11) - ROMET Thibault (74)
VIGEON Raymond représentant HAY Patrick (85)
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 74 tantièmes
DATH Alfred et Nicole (74) (C)
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

54 Budget prévisionnel 2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5846 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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 110 000 € 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 syndic. 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 : 76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

55 Dates d'ouverture de la piscine en 2023

Cette résolution est étudiée sans vote

En 2023, la piscine sera ouverte du 17/06/2023 au 17/09/2023.

Par mesure d'hygiène, à la piscine il vous est notamment demandé de ne pas porter de chaussures et de passer par la douche. Il est rappelé que l'usage du maillot de bain est impératif (interdiction des shorts, bermudas, combinaison...) et qu'il est interdit de boire, manger, fumer et courir à l'intérieur de l'espace piscine.

Les enfants ne doivent pas être laissés sans la surveillance d'un adulte.
Il est demandé aux copropriétaires de rappeler ces règles aux locataires.

56 Moyens de communication avec le syndic

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic rappelle la nécessité d'avoir le numéro de téléphone et l'adresse mail de chacun des copropriétaires (s'ils en ont). Il est donc demandé de les communiquer au syndic ou de vérifier sur l'extranet du syndic si les éléments dont il dispose sont exacts.

Chacun des copropriétaires devra préciser au syndic s'il est d'accord pour recevoir ses appels de fonds par mail (si ce n'est pas déjà le cas). Les convocations et les procès verbaux seront toujours envoyés par courrier ou Lettre recommandée électronique.

Mode de paiement des charges: Il est conseillé d'éviter le paiement par chèque dans la mesure du possible en raison du risque de perte lors de l'acheminement et par conséquent du risque de falsification. Le syndic recommande donc le paiement par prélèvement ou par virement.

57 Vie de la résidence et questions diverses

Cette résolution est étudiée sans vote

Se référer au compte rendu d'activité du conseil syndical.

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 s'il y en a, encombrants à mettre en déchetterie...). Les sacs poubelles ne doivent pas être laissés à l'extérieur.

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 / [groupecsbdc@googlegroups.com](https://groups.google.com/g/groupecsbdc)

Site du conseil syndical : www.bdc35.free.fr.

Calendrier à retenir:

01/01/2024: obligation du plan pluriannuel de travaux

01/01/2025 : Obligation d'un audit énergétique en plus du DPE pour les biens classés E;

Obligation d'un DPE collectif pour les copropriétés entre 50 et 200 lots;

Interdiction de louer des biens classés G

01/01/2028 : Interdiction de louer des biens classés F

01/01/2034 : Obligation d'un audit énergétique en plus du DPE pour les biens classés D;

Interdiction de louer des biens classés E

Porte de garage bât A: le devis PORTIS a été validé pour la réparation (1885 €).

Dans le cadre de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'Orientation des mobilités portant sur l'adéquation des infrastructures électriques existantes aux équipements de recharge des véhicules électriques (sur des stationnements d'accès sécurisé à usage privatif), sur les travaux éventuels et sur les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique:

Le syndic a sollicité une offre auprès de la société ZEPLUG qui a été transmise au conseil syndical (La société installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel la société prend son propre abonnement d'électricité verte. La société installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite et qui sera propriétaire de son point de charge. L'installation se fait dès le premier utilisateur, sans obligation d'abonnement pour les occupants).

Le conseil syndical souhaite privilégier l'installation d'un prééquipement de sorte que chacun soit libre du choix de son prestataire.

Le syndic a donc effectué le 15 mars 2023 une demande en ligne pour se faire assister dans cette démarche par ENEDIS afin d'éviter la multiplication de câbles et de prises dans les parties communes (étant rappelé que chaque

installation ayant une incidence sur les parties communes doit être transmise au syndic et doit faire l'objet d'une autorisation préalable).

Le syndic demandera des devis pour l'assemblée générale de 2024 pour le remplacement des haies donnant sur les grandes pelouses côté mer après avoir vu ce que cela donne chez Mme CORDIER et M/Mme JEHANIN.

Mme Jamin a suggéré de remplacer les cylindres des portes d'accès piétons aux garages.

La Ville va être sollicitée pour un avis sur la dangerosité du pin situé près de la salle de ping-pong.

M. Le Feuvre a suggéré de pérenniser l'affichage interdisant les déjections canines sur les pelouses.

58 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme PAMBET et à leurs frais

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

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend connaissance du courriel du 30/03/2023 de M. et Mme PAMBET (906), joint à la convocation
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme PAMBET copropriétaire(s) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Réalisation d'une terrasse bois côté jardin

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 et obtenir les autorisations administratives
- 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.

Le descriptif détaillé précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Le descriptif peut également comprendre tous les éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

Le copropriétaire faisant procéder aux travaux à ses frais exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Votent pour : 76 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5846 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

59 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme PAMBET et à leurs frais

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

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend connaissance du courriel du 30/03/2023 de M. et Mme PAMBET (906), joint à la convocation
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme PAMBET copropriétaire(s) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Réalisation d'une petite fenêtre WC côté entrée (bois)

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 et obtenir les autorisations administratives
- 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.

Le descriptif détaillé précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Le descriptif peut également comprendre tous les éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

Le copropriétaire faisant procéder aux travaux à ses frais exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Votent pour : 26 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2104 tantièmes.

BROSSAY H. (61) (C) - CARNET Joseph (61) (C) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) (C) - DELCOMINETTE / LEDEUR Eric et Frédéric (135) - DES CORSAIRES Représenté par M PETIT M (125) - DUC François-Alain / Isabelle (54) - DUCHEMIN André / Joëlle (53) - GIRET Stéphane (83) - KER GED'MAAN (190) - LEBON Patrick (11) (C) - MARIE Yann (85) (C) - PAMBET (82) - RIGAL Jacques (86) - RONDEAU Franck / Nelly (71) (C) - SAUVEE Anne (81) (C) - TREBULLE André (14) (C)
BOUVET Michel (146) représentant COLLET André (61) - LEFORT Alain / Germaine (74)
M. MACHET Stéphane représentant MACHET Jean-Pol (87)
PERDRIERE Daniel (85) représentant SCHMITZ Hermann (133)
THOMAS Michel Jean (61) représentant LABRUSSE Emmanuel (11) - ROMET Thibault (74)
VIGEON Raymond représentant HAY Patrick (85)

Votent contre : 42 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3123 tantièmes.

S'abstiennent : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 619 tantièmes

DATH Alfred et Nicole (74) (C) - GILLET Christian (85) - GRENET Françoise (84) - PRODHOMME André (89)

BERTHIAU Joseph et Madeleine représentant LANTOINE (56) - MICHEL André (86)

M. TYMKOW représentant POIVER (61)

RAULT Henri représentant BOISGONTIER Maryvonne (84)

Défaillants:

Absents : 54 copropriétaires totalisant 4037 tantièmes

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

A la fin de l'assemblée générale, le nouveau conseil syndical élu a désigné à l'unanimité M. BERTHIAU président et M. GAYOU vice-président.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13H00.

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

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 29/04/2023

Le président de séance

Les scrutateurs

Le secrétaire de séance

5 Place Saint Gilduin
35270 COMBOURG
tél. 02.99.73.56.56

21 Grande rue des Stuarts
35120 DOL de Bretagne
tél. 02.99.48.48.48

7 Avenue Jean Jaurès
35400 SAINT MALO
tél. 02.99.20.16.12

6 Place de la Mairie
35490 SENS de Bretagne
tél. 02.99.39.68.60

combo@cabinetchateaubriand.com

des@corsaires-35.com

stmalo@cabinetchateaubriand.com

sens@cabinetchateaubriand.com