

LA CROIX MALO
SYNDIC
ADMINISTRATEUR DE BIENS
LOCATIONS - VENTES - EXPERTISES

6 rue du Mans
61 000 ALENCON

☎ 02 33 26 38 15
Em@il : lacroixmalo@orange.fr

Alençon, le 24 mai 2023

Notification Procès-Verbal d'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété « Résidence Les Bains (Odalys) »

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété *Résidence Les Bains, sise 2 bis boulevard du Coz Pors à TREGASTEL (22730)* qui s'est tenue le mercredi 10 mai 2023 à 14h00.

Conformément à la loi du 10 juillet 1965, vous trouverez ci-après reproduits les termes de l'article 42-2 L10 juillet 1965. « *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.* »

Le Syndic



**PROCÈS VERBAL
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 10 MAI 2023 À 14H00**

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi dix mai à quatorze heures, les copropriétaires de l'ensemble *Les Bains, sis 2bis boulevard du Coz Pors à TREGASTEL (22730)* se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans une salle réservée auprès de la Mairie, sise au Centre des Congrès – Boulevard du Coz Pors à TREGASTEL (22730).

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que 18 copropriétaires sur les 25 que compte le syndicat sont présents ou représentés, soit 5 524/10 000 tantièmes des parties communes.

Absents et non représentés : ALBEROLA Thierry (252), ALLEGRE Alain (274), BASTIDE Noel (281), SCI CARIBOU (277), DE RIOLS Bernard (545), NERAUD LE MOUTON DE BOISDEFFRE Olivier (2433), PORTUGALLI-BELLOCQ Michèle (414)

Formulaires de vote reçus : BELAIR Didier (534), BLANCHARD-HUET Evelyne (319), SARL FRA.GU.MA.VI (344), GAILLARD David (253), LLACH Henri (298), MAUPAS Nicolas (274), WILLAUME Christian (237)

Pouvoirs reçus : ANDREANI Jean-François (276), DAMERVAL Christian (165), LANDREAU Matthieu (273), SARL LE BIGNON (270), SARL LUFRA (307), RUEF Philippe (267), SARL THIRAL (546)

RESOLUTION N°1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M BOCCHIO Michel.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°2 : ELECTION DU SCRUTATEUR (Article 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur Mme BOUGET Gwenaëlle.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Article 24)

L'assemblée générale décide de retenir la candidature de **M MIMOUN, représentant le Cabinet LA CROIX MALO - Syndic en exercice**, aux fonctions de secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°4 : COMPTE RENDU PAR LE SYNDIC (Sans Vote)

Le Syndic rend compte de sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

RESOLUTION N°5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022 (Article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 36382,78 euros.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (Article 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet LA CROIX MALO pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (Article 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 est arrêté à la somme de 48900.00 euros et sera appelé en quatre fois, le premier jour de chaque trimestre civil.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°8 : CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX LOI ALUR (Article 25)

Dans le cadre des dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui viennent modifier l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée décide de constituer un fonds travaux de 2 445 euros annuel, soit 5% du budget prévu pour l'année 2024. Les appels de fonds nécessaires seront émis le 1er jour de chaque trimestre civil à compter du 01/01/2024.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°9 : REALISATION DE L'AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN (Article 24)

Il est rappelé que les articles 206 II et 209 II de la loi du 21 novembre 2018, dite loi ELAN, tels que modifiés par l'article 89 de la loi "3Ds" du 21 février 2022 maintiennent l'obligation pour le Syndicat des Copropriétaires d'inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de la mention au sein du règlement de copropriété des droits de jouissance privative, des parties communes spéciales et de la consistance des lots transitoires s'ils existent, afin de procéder à la mise en conformité des règlements de copropriété antérieurs au 1er juillet 2022, au regard des obligations résultant de la loi ELAN.

Le règlement de copropriété doit en conséquence être analysé au regard de ces obligations, afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité et la nature des modifications à effectuer, le cas échéant.

L'assemblée générale, au vu des articles 206 II et 209 II de la loi ELAN du 21 novembre 2018, modifiés par l'article 89 de la loi "3Ds" du 21 février 2022, décide de confier la mission d'audit du règlement de copropriété à Maître Laurence GUEGAN-GELINET, selon devis joint à la convocation.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 3 soit 916 tantièmes
SARL FRA.GU.MA.VI (344), LLACH Henri (298), MAUPAS Nicolas (274)
Vote contre : 11 soit 3 265 tantièmes
ANDREANI Jean-François (276), BOCCHIO Michel (274), BOUGET Michel (273), LANDREAU Matthieu (273), SARL LE BIGNON (270), SARL LUFRA (307), PARENT Alain (282), RUEF Philippe (267), SARL THIRAL (546), VAN HAMME Françoise (332)
Vote pour : 4 soit 1 343 tantièmes

Résolution REFUSÉE

RESOLUTION N°10 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN (Article 24)

Au cas où le rapport d'audit révèle la nécessité d'une mise à jour en application de la loi ELAN, l'assemblée générale donne mandat au cabinet GUEGAN-GELINET pour procéder à la mise à jour du règlement de copropriété, sur la base des préconisations du rapport d'audit, pour un montant de 1 250.00 euros HT soit 1 500.00 euros TTC, auquel s'ajoutent 2 000.00 euros TTC pour les frais de notaire.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 3 soit 916 tantièmes
SARL FRA.GU.MA.VI (344), LLACH Henri (298), MAUPAS Nicolas (274)
Vote contre : 11 soit 3 265 tantièmes
ANDREANI Jean-François (276), BOCCHIO Michel (274), BOUGET Michel (273), LANDREAU Matthieu (273), SARL LE BIGNON (270), SARL LUFRA (307), PARENT Alain (282), RUEF Philippe (267), SARL THIRAL (546), VAN HAMME Françoise (332)
Vote pour : 4 soit 1 343 tantièmes

Résolution REFUSÉE

RESOLUTION N°11 : REALISATION AUDIT ENERGETIQUE (Article 24)

L'assemblée générale vote le principe de réaliser un audit énergétique, conformément à l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 inséré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

Après en avoir délibéré, elle autorise le Syndic à réaliser un appel d'offres, et à valider l'offre de l'auditeur le mieux-disant, dans le respect d'un budget de 5 000 euros.

L'appel de fonds nécessaire au financement de cet audit sera établi selon la clé de répartition "Charges Générales", en une seule fois le 1er juillet 2023.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 2 soit 618 tantièmes
SARL FRA.GU.MA.VI (344), MAUPAS Nicolas (274)
Vote contre : 1 soit 237 tantièmes
WILLAUME Christian (237)
Vote pour : 15 soit 4 669 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°12 : REALISATION ENTRETIEN TOITURE DE LA RESIDENCE (Article 24)

L'assemblée générale prend connaissance que la toiture a besoin d'être entretenue (mousse, gouttières encombrées, fixation d'ardoises) afin de prévenir d'éventuelles infiltrations.

Elle prend connaissance du devis de la société TY COZ COUVERTURE d'un montant de 5 759.60 euros TTC.

Après en avoir délibéré, elle autorise le Syndic à valider le devis. L'appel de fonds permettant de financer ces travaux sera réalisé le 01/07/2023 selon la clé de répartition "Charges Générales".

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°13 : REALISATION TRAVAUX REPRISE DE PEINTURE SUITE REMPLACEMENT DES GARDES CORPS (Article 24)

Par suite des travaux de remplacement des garde-corps de l'ensemble de la résidence qui se sont terminés en début d'année 2023, il convient de réaliser des travaux de reprise de peinture des poteaux à l'emplacement des anciens garde-corps.

L'assemblée générale prend connaissance du devis de M LE COAT Mathieu, d'un montant de 939.19 € TTC et autorise le Syndic à valider ce devis.

L'appel de fonds correspondant, établi selon la clé de répartition "Charges Générales" sera réalisé en une seule fois le 01/07/2023.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

RESOLUTION N°14 : HONORAIRES TRAVAUX (Article 24)

Conformément à la loi MOLLE du 25 mars 2009, l'assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires du Syndic comme suit :

- gestion administrative, comptable et financière : 1.80% TTC du montant TTC des travaux,
- suivi des travaux, présence aux rendez-vous de chantier, réception des travaux : 2.30% TTC du montant TTC des travaux.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes
Vote pour : 18 soit 5 524 tantièmes

Résolution ADOPTÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h00.

Conformément à l'article 42 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 (loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), 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 expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 32-1 du Code de Procédure Civile : le montant de l'amende civile dont est redevable celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 10 000 euros.

Certifié conforme à l'original
Le Syndic