

LETTRE  
RECOMMANDÉE AR  
OU NOTIFICATION  
ÉLECTRONIQUE

# Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juillet 2022 à 11h00

Le 28 juillet 2022,

Indivision Fabienne VALLEE  
BEACH HOTEL ROUTE DE  
SANDY GROUND BAIE DE MARIGOT  
97150 ST MARIGOT



## VOS INFORMATIONS

Indivision Fabienne VALLEE  
BEACH HOTEL ROUTE DE  
97150 ST MARIGOT  
barifabienne7@gmail.com  
Numéro de téléphone à  
renseigner

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 100040998  
Identifiant MyFoncia:  
barifabienne7@gmail.com

## VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 590/100000  
(...) Détail sur demande



## VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Les Sables  
5 Boulevard de l'Île Verte  
85100 Les Sables-d'Olonne  
+33251950753

## VOTRE GESTIONNAIRE

Celine MERCIER  
+33251950753  
celine.mercier@foncia.com



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des  
informations de votre compte  
sur votre espace  
MyFoncia.com

# Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juillet 2022 à 11h00

## Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires :

8 RUE KONRAD ADENAUER 44200 NANTES  
jeudi 28 juillet 2022 à 11 h 00

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

## Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO

Ce service sécurisé de notification électronique vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire  
Celine MERCIER

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

## **8 RUE KONRAD ADENAUER 44200 NANTES**

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 8 RUE KONRAD ADENAUER 44200 NANTES

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

### **1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e): M. CHRISTIAN LOGEAIS**

**POUR** : 26732 sur 26732 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 26732 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

31 copropriétaires totalisent 26732 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**Scrutateur: M. ou Mme PHILIPPE GUYON**

**POUR** : 26732 sur 26732 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 26732 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

31 copropriétaires totalisent 26732 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire: MERCIER Celine**

**POUR** : 26732 sur 26732 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 26732 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

31 copropriétaires totalisent 26732 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **31** copropriétaires représentant **26732** voix sur **100000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. ou Mme ABELLO ERNEST	600 tantièmes
Mme ANOCA	562 tantièmes
M. ou Mme AROSKIN MICHAEL	1318 tantièmes
M. ASSOGBA OLUWAKEMI, GABRIEL	699 tantièmes
M. ou Mme BALIAN HERVE	688 tantièmes
M. BALLY DAVID	1458 tantièmes
M. ou Mme BERBACH PASCAL	696 tantièmes
M. ou Mme BERNET DIDIER	713 tantièmes
M. ou Mme BITONTI SIMON	681 tantièmes
M. ou Mme BLAIN PATRICK	722 tantièmes
Mme BORDELLIER SYLVIE	1149 tantièmes
M. BOUDY GERALD	657 tantièmes
Mme BRAULT PASCALE	584 tantièmes
M. ou Mme BRINDEL JEAN-PIERRE	657 tantièmes
M. BRIOLS PHILIPPE	657 tantièmes
M. ou Mme BUCHY ALAIN	688 tantièmes
M. BUSSAT JULIEN	575 tantièmes
M. CARO DAMIEN	690 tantièmes
M. CARON XAVIER	636 tantièmes
M. CARREY WILFRIED	575 tantièmes
M. ou Mme CARTIER DIDIER	665 tantièmes
Mme CASTETBON FLORENCE	2352 tantièmes
M. ou Mme CHAREUN PASCAL	559 tantièmes
M. ou Mme CHASSIGNOLLE	562 tantièmes
M. CHOLIERE TONY	685 tantièmes
M. CHOUPAULT PHILIPPE	726 tantièmes
M. CLAUSTRE YOANN	697 tantièmes
Mme COMBE SANDRINE	736 tantièmes
M. ou Mme COURTADE BENOIT	681 tantièmes
M. ou Mme COUTAGNE MAURICE	831 tantièmes
M. ou Mme DE BASTOS DANIEL	559 tantièmes
M. ou Mme DI BENEDETTO CLAUDE	635 tantièmes

Mme DOUARRE MARIE-HELENE	646 tantièmes
Mme DUBIGEON ISABELLE	559 tantièmes
M. DUBOIS MATHIEU	711 tantièmes
M. DUSSART JEAN-PIERRE	629 tantièmes
M. DUSSAUGE YOAN	551 tantièmes
Mme DUSSIN GAELLE	1414 tantièmes
M. ou Mme EVRARD JEAN-FRANCOIS	792 tantièmes
M. et Mme FILLATRE CYRIL	659 tantièmes
Mme FLANET MARIE-DOMINIQUE	557 tantièmes
Mme FOUCET LAURENCE	1179 tantièmes
M. ou Mme FREUDENREICH	1357 tantièmes
M. GAUTHIEZ CHRISTIAN	669 tantièmes
Mme GRAS FRANCOISE	639 tantièmes
M. ou Mme HOLTERBACH STEPHANE	1276 tantièmes
HOIR HUARD PASCAL	1818 tantièmes
M. ou Mme IRSUTTI REYNALD	599 tantièmes
M. ou Mme JUGE JEAN-MARIE	1413 tantièmes
M. ou Mme KERAVAL YANNICK	628 tantièmes
M. ou Mme KREMER PASCAL	1292 tantièmes
M. ou Mme KUDLATY AURELIEN	615 tantièmes
M. LAMART JEAN-MARC	636 tantièmes
M. LE NORMAND GUILLAUME	669 tantièmes
M. ou Mme LE ROUX JEREMIE	639 tantièmes
M. ou Mme LEBAN ROBERT	548 tantièmes
Mme LEGEARD CORINNE	681 tantièmes
Mme LEKFIF MIMOUNA	722 tantièmes
M. ou Mme LEMAIRE PHILIPPE	665 tantièmes
M. ou Mme LESAGE FRANCOIS	678 tantièmes
M. LESAGE OLIVIER	566 tantièmes
Mme LOIRET CHRYSTELLE	664 tantièmes
M. ou Mme MACRI FABRICE	597 tantièmes
M. MAERTEN MICHEL	625 tantièmes
M. MARCHIORI ROMAIN	711 tantièmes

M. ou Mme MAROLLEAU BERNARD	569 tantièmes
M. MARQUES CARLOS	663 tantièmes
M. ou Mme MARTINAUD FRANCOIS	578 tantièmes
M. ou Mme MATHON-BUVAT SERGE	563 tantièmes
M. ou Mme MAUPETIT PATRICE ET MARIE-ANDREE	636 tantièmes
Mme MAZUEL BRIGITTE	662 tantièmes
Mme MEUSY CAROLINE	672 tantièmes
Mme MORT CATHERINE	668 tantièmes
M. MOTTE FREDERIC	682 tantièmes
M. MUSNIER JEROME	554 tantièmes
M. ou Mme NAAS GABRIEL	715 tantièmes
Mme NICASE ELISABETH	665 tantièmes
Mme PEPE BEATRICE	701 tantièmes
M. ou Mme PHILIPPE PASCAL	643 tantièmes
Mme PIERRE JOELLE	592 tantièmes
Mme PROFICHET SARAH	673 tantièmes
M. PRZYBYLA ERIC	622 tantièmes
M. ou Mme RAMBOUR ALAIN	589 tantièmes
M. ou Mme RAYON DIDIER	636 tantièmes
M. ou Mme RODRIGUES JOSE-MANUEL	654 tantièmes
Mme ROUJAS CELINE	545 tantièmes
HOIR ROYER STEPHANE	1345 tantièmes
M. SCHNEIDER DIDIER	622 tantièmes
M. SERAPHIN KEVIN	1107 tantièmes
M. SIMON LAURENT	1382 tantièmes
M. SIVILIER JEAN MICHEL	1207 tantièmes
Mme TCHIBOZO CIKA	673 tantièmes
M. ou Mme TERRASSIER LAURENT	677 tantièmes
M. ou Mme THALMANN DIDIER	654 tantièmes
IND VALLEE FABIENNE	590 tantièmes

**Soit un total de 72636 voix**

Décollant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

# Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022
6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
8. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
9. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN
  - 9.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN
  - 9.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN
  - 9.3. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
10. POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES
  - 10.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES
  - 10.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES
11. INFORMATION REMBOURSEMENT DES FONDS PROCEDURE
12. POSE ECO PICS
  - 12.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE ECO PICS
  - 12.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE ECO PICS
  - 12.3. HONORAIREs SUR TRAVAUX DE POSE ECO PICS
  - 12.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13. CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN
  - 13.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN
  - 13.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 13.3. HONORAIREs SUR TRAVAUX DE CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN
  - 13.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

14. AUTORISATION A NEXITY / STUDEA D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DANS LA LAVERIE AVEC CREATION D'UN ESPACE DE STOCKAGE
15. AUTORISATION A NEXITY / STUDEA D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE RENOVATION DE LA CAFETERIA DE LA RESIDENCE 100% AUX FRAIS DE NEXITY/STUDEA
16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR
17. VIE DE LA RESIDENCE
18. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

# Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31 mars 2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/04/2021 au 31/03/2022, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 d'un montant de 41 458,04€ TTC.

NOTA: Le remboursement suite à l'accord du protocole ascenseur figure dans le relevé générale de dépenses et sera répartir aux millièmes de chaque copropriétaire.

**POUR** : 26139 sur 26816 tantièmes

**CONTRE** : 677 sur 26816 tantièmes HARAS (677)

**ABSTENTIONS** : 548 tantièmes BONNAFOUS (548)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 72 970 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

NOTA: Cet ajustement de budget en cours est effectué afin d'inclure la provision d'installation de la pose des compteurs eau divisionnaires.

**POUR** : 25462 sur 25462 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 25462 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 1902 tantièmes BONNAFOUS (548), GARDEREAU (677), HARAS (677)

**DÉFAILLANTS : 0 tantièmes**

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**7. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 72 970 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR : 25462 sur 25462 tantièmes**

**CONTRE : 0 sur 25462 tantièmes**

**ABSTENTIONS : 1902 tantièmes BONNAFOUS (548), GARDEREAU (677), HARAS (677)**

**DÉFAILLANTS : 0 tantièmes**

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**8. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01 avril 2023 et 31 mars 2024 à 5% du montant du budget prévisionnel soit 3648,50€. Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

**POUR : 26010 sur 100000 tantièmes ADAM (631), AMYOT D'INVILLE (714), AUROY (879), BAL (605), BARRAU (650), BERTRAND- ROUX (661), BONNAFOUS (548), CACAN (677), CHARLES (1257), COPIN (733), DE ROMREE DE VICHENET (702), DEMILLIER (715), DESPREAUX-CALVEZ (685), GUYON (681), HUCHET (649), HUE (628), JAUD (618), JOUFFROY (618), JOUFFROY (710), KENENS (760), LAGRANGE (551), LE BROCH (1276), LOGEAIS (677), MOUDOUUMBOU (894), NICOLLE (855), OCELIANE (5070), PELLERIN (654), PIGNON (632), SEGONDS (586), THOMAS (694)**

**CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes**

**ABSTENTIONS : 1354 tantièmes GARDEREAU (677), HARAS (677)**

**DÉFAILLANTS : 0 tantièmes**

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

**9. MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**  
**9.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de NE PAS FAIRE LA MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 26162 sur 27364 tantièmes

**CONTRE** : 1202 sur 27364 tantièmes BONNAFOUS (548), PELLERIN (654)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**9.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN APPLICATION DE LA LOI ELAN**

Cette résolution n'a plus lieu d'être.

**9.3. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Cette résolution n'a plus lieu d'être.

**10. POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES**

**10.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 24079 sur 26509 tantièmes

**CONTRE** : 2430 sur 26509 tantièmes BONNAFOUS (548), GARDEREAU (677), LAGRANGE (551), PELLERIN (654)

**ABSTENTIONS** : 855 tantièmes NICOLLE (855)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**10.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES**

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce jointe:

- OCEA (Pose 3218,60€ TTC / Redevance annuelle 2362,98€ TTC/an)

- ISTA (Pose 3218,60€ TTC / Redevance annuelle 3051,00€ TTC/an)

- PROXISERVE (Pose 2186,25€ TTC / Redevance annuelle 2313,08€ TTC/an)

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de POSE DE COMpteURS INDIVIDUELS EAU FROIDE VOLUMETRIQUES à PROXISERVE pour un montant de 2186,25€ TTC pour la pose ainsi que 2313,08€ TTC/An de redevance annuelle.

Ces travaux seront inclus dans les dépenses/budget annuel en cours.

**POUR** : 24934 sur 26687 tantièmes

**CONTRE** : 1753 sur 26687 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551), PELLERIN (654)

**ABSTENTIONS** : 677 tantièmes GARDEREAU (677)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 11. INFORMATION REMBOURSEMENT DES FONDS PROCEDURE

Dans le cadre de la procédure en cours, un protocole d'accord a été signé en date du 19 mai 2021 et qui indiquait qu'ORONA et KONE devait au SDC la somme de 38 347,83€.

A ce jour cette somme a été versé sur le compte de la copropriété dans les charges courantes et a été approuvé à la résolution précédente N°5.

Afin que chaque copropriétaire puisse bénéficier de ce remboursement mais que la copropriété puisse continuer d'être "entretenue", veuillez trouver ci-dessous, la simulation des dépenses/travaux à voter (Pose des Ecopics, création EP pour la terrasse de l'appartement du gardien) après déduction de ce remboursement.

## 12. POSE ECO PICS

### 12.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE ECO PICS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de POSE ECO PICS selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 25615 sur 26714 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26714 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 650 tantièmes BARRAU (650)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 12.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE ECO PICS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de POSE ECO PICS à LA CORDE SABLAGE pour un montant de 2856,14€ TTC.

**POUR** : 25615 sur 26714 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26714 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 650 tantièmes BARRAU (650)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 12.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE ECO PICS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans

le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 10,40% du montant HT des travaux, soit un montant de 270€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

**POUR** : 24938 sur 26714 tantièmes

**CONTRE** : 1776 sur 26714 tantièmes BONNAFOUS (548), HARAS (677), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 650 tantièmes BARRAU (650)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 12.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/10/2022 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 24938 sur 26037 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26037 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 1327 tantièmes BARRAU (650), HARAS (677)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 13. CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN

### 13.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de DE CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 25616 sur 26715 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26715 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 649 tantièmes HUCHET (649)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce jointe:

- AGL ASSAINISSEMENT : 3509€ TTC

- AMICO RENOVATION (mur abimé): 385€ TTC

- AMICO RENOVATION (Les 3 autres murs + plafond) : 3600,30€ TTC

**TOTAL :7494,30€TTC**

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale autorise ces travaux pour un montant maximum de 7500 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

**POUR** : 25616 sur 26715 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26715 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 649 tantièmes HUCHET (649)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CREATION RESEAU EP POUR CANIVEAU TERRASSE LOGE DU GARDIEN

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,96% du montant HT des travaux, soit un montant de 270€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

**POUR** : 24939 sur 26715 tantièmes

**CONTRE** : 1776 sur 26715 tantièmes BONNAFOUS (548), HARAS (677), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 649 tantièmes HUCHET (649)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 13.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/10/2022 pour 100%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 24939 sur 26038 tantièmes

**CONTRE** : 1099 sur 26038 tantièmes BONNAFOUS (548), LAGRANGE (551)

**ABSTENTIONS** : 1326 tantièmes HARAS (677), HUCHET (649)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14. AUTORISATION A NEXITY / STUDEA D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DANS LA LAVERIE AVEC CREATION D'UN ESPACE DE STOCKAGE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces jointes : Courrier du copropriétaire, devis, plans.

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise NEXITY/STUDEA à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de REAMENAGEMENT DANS LA LAVERIE AVEC CREATION D'UN ESPACE DE STOCKAGE conformément au projet joint, affectant les parties communes de la résidence et qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**POUR** : 25267 sur 25815 tantièmes

**CONTRE** : 548 sur 25815 tantièmes BONNAFOUS (548)

**ABSTENTIONS** : 1549 tantièmes NICOLLE (855), THOMAS (694)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 15. AUTORISATION A NEXITY / STUDEA D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE RENOVATION DE LA CAFETERIA DE LA RÉSIDENCE 100% AUX FRAIS DE NEXITY/STUDEA

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces jointes : Projet de rénovation NEXITY

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise NEXITY/ STUDEA à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de RENOVATION DE LA CAFETERIA DE LA RESIDENCE conformément au projet joint, affectant les parties communes de la résidence et qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**POUR** : 26816 sur 27364 tantièmes

**CONTRE** : 548 sur 27364 tantièmes BONNAFOUS (548)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR**

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce jointe :

Mode opératoire solution Fuze

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

**POUR** : 25291 sur 25291 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 25291 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 2073 tantièmes DE ROMREE DE VICHENET (702), GARDEREAU (677), THOMAS (694)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 27364 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **17. VIE DE LA RESIDENCE**

## **18. CONCLUSION**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 12 h 56.

### Le président

M. Christian LOGEAIS

### Le secrétaire

MERCIER Celine

### Le(s) scrutateur(s)

M. ou Mme Philippe GUYON

### Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »