

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 06 juin 2023

Syndicat des Copropriétaires
ESCALE MARINE

A rappeler impérativement
N/Réf. : 685/AG25511

LA ROCHELLE, le 06 juin 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 06/06/2023
ESCALE MARINE
36, AVENUE AMERIGO VESPUCCI 17000 LA ROCHELLE

L'an deux mille vingt-trois,

Le six juin à 10h00,

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- | | |
|---|---|
| RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTEUR
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 5 : DESIGNATION DU SYNDIC
Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales | ✗ |
| RESOLUTION 5.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+1)
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+2)
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 8 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)
Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales | ✗ |
| RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation collective des membres)
Majorité : Titre | |
| RESOLUTION 9.1 : Élection de M./Mme SERY REMY
Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales | ✗ |
| RESOLUTION 9.2 : Élection de M./Mme SERY REMY - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales | ✓ |
| RESOLUTION 9.3 : Élection de M./Mme ROUX-SERRET Stéphane
Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales | ✗ |

- RESOLUTION 9.4 : Élection de M./Mme ROUX-SERRET Stéphane - Deuxième vote à la majorité simple**
(article 24)
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 9.5 : Élection de M./Mme MAROUBY Philippe**
Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales ✗
- RESOLUTION 9.6 : Élection de M./Mme MAROUBY Philippe - Deuxième vote à la majorité simple**
(article 24)
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 9.7 : Élection de M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie**
Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales ✗
- RESOLUTION 9.8 : Élection de M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie - Deuxième vote à la majorité simple**
(article 24)
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 10 : TRAVAUX - REMPLACEMENT GENERATEUR DE VAPEUR HAMMAM**
Majorité : Titre
- RESOLUTION 10.1 : DECISION DE PRINCIPE**
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 10.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ACM**
Majorité : Majorité simple- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 10.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE SME**
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✗
- RESOLUTION 10.4 : MODALITE DE REPARTITION**
Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 11 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**
Majorité : Article24 - Base de répartition : Charges communes generales ✓
- RESOLUTION 12 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE**
Majorité : SansVote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Majorité : Article24 - Base de répartition : Charges communes generales ✓

M./MME MAROUBY Philippe a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR
Majorité : Article24 - Base de répartition : Charges communes generales ✓
M. ZEKRI Olivier a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

MME HEBERT Anne a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 10h00. le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	35 copropriétaire(s)	Représentant	3549 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	16 copropriétaire(s)	Représentant	1626 / 10000 tantièmes

Absent(s)	68 copropriétaire(s)	Représentant	6451 / 10000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

M./MME ALLEMAND Antoine et Céline (169), M. AROUL CHARLES (108), M./MME BARUTEAU J-Jacques et Nadine (70), M./MME BERNARD JEAN-CLAUDE (85), INDIV BOISSINOTHUAU (69), M. BOUCHEZ DANIEL (78), M./MME BRESO Bernard et Lucette (74), M./MME BRETON Patrice et Nicole (123), M./MME BRICHE PHILIPPE (78), M./MME CARRAUT MARTIN Jean-François-Martine (87), M./MME CASSAGNES CHRISTINE (129), M./MME CELLERIER MONIQUE (71), M./MME CHAMPION/DYCKE Ludovic et Vanessa (80), M./MME CHRIST JEROME (78), M./MME COLLING Marc/Joëlle (69), M./MME DEMAGNY Laurent/Sylvie (72), M./MME DEVY BAPTISTE / MELANIE (74), M./MME DUCROT Christophe/Virginie (118), MME EGURBIDE EULALIE (82), M./MME EGURBIDE OLIVIER (77), M./MME FAORO BRUNO (112), M./MME FAUCONNIER Patrick (77), M./MME FERNANDES DUCHENE ADELINE LAURENT (66), M. GIBSON Brian (100), M./MME GUELIN Etienne/M.Françoise (67), M./MME GUERIN Pascal/Dominique (118), M./MME GUILLAUD-SAUMUR André/Martine (83), M./MME GUILLET Amand (98), M./MME GUILLOTIN-STALIN (70), M./MME HEITMANN Philippe (109), M./MME HINNIGER/GUERIN Grégory/Estelle (88), M./MME HODZIC Dzema/Sonia (75), M./MME JOSSENCY Benoit ou Estelle (115), M./MME KRUCKI Bruno/Nathalie (86), M./MME KURRIMBOCCUS Nizaam/Nizimah (71), M./MME LAFARGE Laurent/Sandrine (134), INDIV LAURENT (97), M./MME LE ROY Fabienne (139), M./MME LE TALLEC Yannick (108), M./MME LEBERT Thierry/Karine (80), M./MME LECRUBIER Amand (102), M./MME LOZE Stéphanie (80), M./MME MANCINI Elisabeth (94), M./MME MARION Yeel / Marie (114), M./MME MARTINEAU ALEXANDRE (88), M./MME MASSEI OU MENSAH FRANCK OU CHRISTELLE (73), M./MME MASSEI/BARILLET ALEXANDRE/ROZENN (86), M./MME MATTEI - GAUDICHON Stephan - Viviane (75), M. METALDI/THAUNAY PHILIPPE/OLIVIER (69), M. MIRAN Julien (135), M./MME MITH Jean-Marie (112), M./MME MOREAU Christian (118), M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95), M./MME NAFFRECHOUX Gilbert - Micheline (180), M./MME NAMER IZZIE Jacques (123), M. OGERON CHRISTIAN (79), M./MME ONILLON Claude - MChristine (185), M./MME OUSTRIC Evelyne - Christophe (151), MME PERINAT Sabine (77), M./MME PEYRARD René (110), M. PIGEONNIER LOUIS (82), M./MME PINEAU Christophe (82), M./MME RAYMOND Fabrice - Françoise (97), M./MME SOUCHAY - QUATREVAUX Alain - Corinne (83), M./MME TAILLARD Caroline - David (75), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69), MME VAN DE MAELE BEATRIX (77), M. ZARATIEGUI Stéphane (76)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31 décembre 2022 selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation. Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de 23823,18 €.

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux sis 23, bis avenue de Mulhouse - 17000 LA ROCHELLE.
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical en date du 6/03/2023

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 5 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

NB : Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société PICHET IMMOBILIER SERVICES est affiliée à la société PROMOTION PICHET. En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois*. Le contrat débute le 06/06/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état.

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encasement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

**Pour une période de 12mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 10000 tantièmes
La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 5.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+1)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 26 980,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+2)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 27 000,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 3480 / 3480 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 69 / 3549 tantièmes

M./MME DUFOUR Paul et Edith (69)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3480 / 3480 tantièmes.

RESOLUTION 8 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



HISTORIQUE :

Votre immeuble a plus de 5 ans et donc soumis à l'obligation de constituer un Fonds Travaux.

Objet : financer les travaux autres que les travaux d'amélioration (Cf. Article 14-2 de la loi de 1965 modifiée).

Il est alimenté par une cotisation annuelle d'un montant obligatoire d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Par conséquent, il est proposé la présente résolution.

RESOLUTION :

L'assemblée générale informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, après en avoir délibéré, décide de fixer :

- La cotisation FONDS TRAVAUX annuelle au taux obligatoire de 5% du montant du budget prévisionnel de la copropriété, SOIT pour la somme de 1 350,00 €. Pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

OU

- La cotisation FONDS TRAVAUX annuelle au taux supérieur obligatoire de 5% du montant du budget prévisionnel, SOIT à %, et pour la somme de Pour l'exercice du au
- D'autoriser en conséquence le syndic à procéder à l'appel de fonds correspondant qui sera effectué selon les modalités suivantes :
 - CLEF CHARGES COMMUNES GENERALES
 - Par ¼ en même temps que les appels de fonds concernant les charges de l'exercice s'y rapportant

Les sommes versées par les copropriétaires sont déposées par le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES sur un compte de placement spécifique ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat.

Le montant de la cotisation est indexé sur le montant du budget prévisionnel voté chaque année.

NOTA : Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds sont acquises aux lots.

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation collective des membres)

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Monsieur REMY SERY, Monsieur Stéphane ROUX-SERRET, Monsieur Philippe MAROUBY, Yves /Madame Sylvie LEFRANC

Appel à candidature

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- d'arrêter la composition suivante :
- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;
- de ne pas constituer de Conseil Syndical

RESOLUTION 9.1 : Élection de M./Mme SERY REMY

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M./Mme SERY REMY est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.2 : Élection de M./Mme SERY REMY - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)
Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme SERY REMY est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : Élection de M./Mme ROUX-SERRET Stéphane

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme ROUX-SERRET Stéphane est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.4 : Élection de M./Mme ROUX-SERRET Stéphane - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme ROUX-SERRET Stéphane est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 9.5 : Élection de M./Mme MAROUBY Philippe

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme MAROUBY Philippe est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.6 : Élection de M./Mme MAROUBY Philippe - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme MAROUBY Philippe est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 9.7 : Élection de M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.8 : Élection de M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M./Mme LEFRANC Yves / Sylvie est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 10 : TRAVAUX - REMPLACEMENT GENERATEUR DE VAPEUR HAMMAM

Majorité : Titre

Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2022, la décision de principe avait été décidée de manière positive mais sans pouvoir voter de budget. En effet, un seul devis n'a pu être présenté.

La résolution est à nouveau à l'ordre du jour et 2 devis en concurrence sont présentés.

Pour le choix des entreprises, Mme Aubin du groupe Lagrange rajoute:

"Nous préférons travailler avec la société ACM, mieux positionnée, l'intervenant connaît parfaitement nos infrastructures et son SAV est moins coûteux qu'ACM et plus réactif (présence 2 jours par semaine à La Rochelle).

SME facture 180€ à chaque déplacement.

Les commandes sont directement et facilement accessibles sur le générateur proposé par ACM. De plus ACM propose un minuteur très pratique pour une meilleure gestion des équipements."

RESOLUTION 10.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants : REMPLACEMENT GENERATEUR DE VAPEUR HAMMAM

Résultat du vote :

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 3178 / 3178 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 371 / 3549 tantièmes

M./MME DUFOUR Paul et Edith (89), M./MME LESTROHAN Marc (74), M./MME LOUVEL Fabrice / Patricia (66), M./MME PORTEHAULT BRUNO (162)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3178 / 3178 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ACM

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

Décide de retenir la proposition de l'entreprise ACM prévue pour un montant de 5283,60 € T.T.C.

Le fonds de travaux loi ALUR en totalité.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 150,00 €.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 3023 / 3155 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 132 / 3155 tantièmes

M./MME AUDINEAU DAVID / AURELIE (63), MME PATINIER AURELIE (69)

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 394 / 3549 tantièmes

M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME LESTROHAN Marc (74), M./MME LOUVEL Fabrice / Patricia (66),

M./MME PORTEHAULT BRUNO (162)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3023 / 3155 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE SME

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise SME prévue pour un montant de 5082,48 € T.T.C.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 150,00 €.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 385 / 2925 tantièmes

M./MME AUDINEAU DAVID / AURELIE (63), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME DUZER Rémy et Nathalie (101), MME PATINIER AURELIE (69), M./MME ROUX-SERRET Stéphane (83)

Ont voté contre : 24 copropriétaires représentant 2540 / 2925 tantièmes

Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 624 / 3549 tantièmes

STE BOUER ODILE (148), M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME HOUPEAUX Thierry Lucie (82), M./MME

LESTROHAN Marc (74), M./MME LOUVEL Fabrice / Patricia (66), M./MME PORTEHAULT BRUNO (162)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2540 / 2925 tantièmes.

RESOLUTION 10.4 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- 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 conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé Charges Communes Générales.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
-01/07/2023	-100%
-	-
-	-
-	-

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 3086 / 3086 tantièmes

Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 463 / 3549 tantièmes

M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME LESTROHAN Marc (74),

M./MME LOUVEL Fabrice / Patricia (66), M./MME PORTEHAULT BRUNO (162)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3086 / 3086 tantièmes.

RESOLUTION 11 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

PRESENTATION :

Depuis les dispositions ALUR, il nous est possible de vous proposer l'envoi des convocations et procès-verbal par voie électronique et donc à ce jour :

1. **Vous avez déjà souscrit à la LRE – solution proposée depuis 2017 :**
Vous bénéficiez dès à présent de L'AVIS ÉLECTRONIQUE permis par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 sauf avis contraire de votre part.

2. **Vous n'avez pas encore souscrit à l'envoi électronique de vos convocations et PV AG :**
Vous devez retourner votre accord pour confirmer l'adresse unique @ de réception que vous souhaitez. (Formulaire joint aux présentes à retourner dûment remplie à votre gestionnaire) ou bien se rendre directement sur le site AR24.

Pratique, écologique, conforme à la loi et à moindre coût, récupérez par avis 100% électronique acheminé par la société AR24 vos convocations et PV d'Assemblée Générale.

REFERENCES :

*Décret n°2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 impose un moyen d'identification électronique conforme aux conditions prévues à l'annexe du Règlement d'exécution (UE) 2015/1502 du 8 septembre 2015 :

Votre syndic PIMS ADB propose la mise en place de la lettre recommandée qualifiée « avec un niveau de garantie substantiel » acheminé par AR24 Tiers certifié national.

*Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 permet de substituer la LRE au moyen du nouveau procédé électronique ou « avis électronique » proposé par AR24 répond aux exigences de l'article 48 du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

Plus simple : aucun facteur d'authentification de l'identité du destinataire (la LRE qualifiée eIDAS exige deux facteurs d'authentification de différentes catégories (tels que CI + vidéo dans le mode LRE qualifiée AR24 actuel).

Moins cher : nous négocions pour vous depuis 2017 un coût d'envoi au juste prix, beaucoup moins cher que le courrier papier et source d'économie pour la copropriété.

Plus pratique : vous recevez un courriel identifié avec un lien pour récupérer vos documents.

CONDITION : Donner votre consentement spécifique pour mise en place.

La solution proposée de diffusion numérique (via AR24 & DOCSYNDIC) est strictement conforme à la loi, simple, pratique, écologique, à moindre coût.

RESOLUTION :

Par conséquent, l'assemblée générale, après en avoir délibéré et avis favorable du conseil syndical :

- Décide le principe de la notification par lettre @recommandée électronique des Procès-verbaux et convocations affaissant à la copropriété.

Ce mode de communication s'inscrit dans le cadre de la mise en conformité aux textes en vigueur sur la numérisation (Solution innovante, économique, écologique).

NOTA : La souscription au @recommandé est individuelle. Le formulaire d'adhésion est remis par le copropriétaire le souhaitant au syndic.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 3549 / 3549 tantièmes

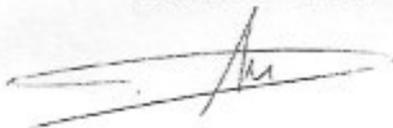
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3549 / 3549 tantièmes.

RESOLUTION 12 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : SansVote

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 11h30.

Président
M./MME MAROUBY



Secrétaire
MME HEBERT



Scrutateur n°1
M. ZEKRI



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 85 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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.

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC