

LE DOMAINE DE LA BAIE

Lieu-dit Keristum 86-90 rue Lamartine 29770 AUDIERNE

Les copropriétaires de l'immeuble **LE DOMAINE DE LA BAIE**, sis Lieu-dit Keristum - 86-90 rue Lamartine - 29770 AUDIERNE, se sont réunis en Assemblée Générale le :

Mercredi 21 Juin 2023 à 14 heures 30

Salle animation résidence - Lieu dit Keristum 90 rue Lamartine 29770 Audierne
ou visioconférence ou pouvoir ou vote par correspondance

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 20 copropriétaires représentant 1672 sur 10000 tantièmes, soit :

ANSQUER (plv) Serge (117), AURIN ANNE (69), BALLERINI Charles & Isabelle (84), BEUZELIN GILLES & CATHERINE (69), COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE (69), DALBY DIDIER & NATHALIE (69), FENECH JEAN & ELISABETH (84), GARGADENNEC Roland (98), GAUTHIER Michel & Christiane (98), GERBAUT MAZURE (tlp) Sébast (69), GUILLY (plv) SERG (69), JAGO JOUANNO Sébastien Amélie (69), LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI (117), LE VEUZIT (81), LELONG (plv) GERARD - NADIN (69), MENWEG (plv) Claude & Denis (84), NICAND GERARD (84), POT PERRIER Laurent et Sophie (98), SAULNIER VINCENT & STEPHANI (98), TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie (77).

Dont :

Sur place: 9 copropriétaires représentant 799 sur 10000 tantièmes, soit :

ANSQUER (plv) Serge (117), AURIN ANNE (69), BALLERINI Charles & Isabelle (84), COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE (69), FENECH JEAN & ELISABETH (84), GARGADENNEC Roland (98), LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI (117), MENWEG (plv) Claude & Denis (84), TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie (77)

Par visioconférence : 7 copropriétaires représentant 527 sur 10000 tantièmes, soit :

DALBY DIDIER & NATHALIE (69), GAUTHIER Michel & Christiane (98), GERBAUT MAZURE (tlp) Sébast (69), GUILLY (plv) SERG (69), JAGO JOUANNO Sébastien Amélie (69), LELONG (plv) GERARD - NADIN (69), NICAND GERARD (84)

Votants par correspondance : 4 copropriétaires représentant 346 sur 10000 tantièmes, soit :

BEUZELIN GILLES & CATHERINE (69), LE VEUZIT (81), POT PERRIER Laurent et Sophie (98), SAULNIER VINCENT & STEPHANI (98)

REPRESENTES : 24 copropriétaires représentant 2070 sur 10000 tantièmes, soit :

ALLANIC PATRICK & FRANCOISE (98) représenté(e) par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, BASSET HASSLER (tlp) Corinne (98) représenté(e) par GARGADENNEC Roland, BONHOMME BOINON (tlp) Martine (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, BORTOLAMI (tlp) Guido & Val (84) représenté(e) par FENECH JEAN & ELISABETH, BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle (84) représenté(e) par FENECH JEAN & ELISABETH, BRARD Bruno et Pascale (98) représenté(e) par TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie, BRISSEZ (tlp) YVON & BRIGIT (69) représenté(e) par TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie, BULTOT - NYS Jean-Pierre & (98) représenté(e) par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, COLOMBET (plv) Philippe & N (81) représenté(e) par AURIN ANNE, COLOMBET (plv) Quentin (69) représenté(e) par GARGADENNEC Roland, DEVASSENNE (plv) Olivier & (69) représenté(e) par MENWEG (plv) Claude & Denis, DUCRET Eric & Anne-Sophie (81) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, GACHET Stéphane (98) représenté(e) par MENWEG (plv) Claude & Denis, LE CAM (plv) GISELE (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, LECLERCQ OLIVIER (98) représenté(e) par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, LEVEQUE (PLV) GILLES (69) représenté(e) par COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE, LOIRAT Maryvonne (138) représenté(e) par COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE, PAINSET (plv) David & Corinne (84) représenté(e) par ANSQUER (plv) Serge, PELCOT Jean-François (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, PRIGENT Béatrice (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, Mme RICHTER Nelly (84) représenté(e) par ANSQUER (plv) Serge, SALVADORE (plv) LUCIANO - L (98) représenté(e) par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, VERGNAUD Pierre & Marie-Eli (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle.

ABSENTS : 70 copropriétaires représentant 6258 sur 10000 tantièmes, soit :

ANDRZEJAK (TLP) Eric & Mari (69), BARBIN Stéphane (plv) & OREVE (138), BASTIAN (plv) Thierry & Mar (98), BATARDIERE VANDEKERCKHOVE (69), BERTELLI Laura (81), BORNIAMBUC Gérard (69), CAUMONT * (plv) STEPHANE - (84), CLAMOUSSE (tlp) SYLVAIN ET (117), COCHEZ CELINE (69), COGNET Thierry (84), COGNET Jean-Yves (206), COLLIN(tlp) Xavier (117), COUTURIER Michel & Béatrice (98), DARTOIS ALAIN & FRANCOISE (69), DELILLE (plv) Olivier & Chr (84), DELORME - BOUSQUET Didier e (73), DELPECH Gilles (69), DESBOIS FRANCK (69), DETZ (tlp) Eric & Sophie (98), DJAID Guillaume (69), DUPONT Frédéric & Maria (69), FARA Alexandre & Sylvie (98), FELDEN Didier (117), GARON Jacques (98), GEORGES Christophe (84), GERARD Florian & Maxence (98), GERARDIN Thierry et Karine (69), GOLDSTEIN Emmanuel & Roseli (98), HELLENADE (98), HEUZEBROC Christian (84), HURET Stéphane & Marie-José (69), ICARD Nicolas (138), INGELAERE (tlp) Benjamin & (84), ISOLA (plv) Philippe et Cat (98), LAMIDEL BENJAMIN FRANCOIS LEON (69), LAMIRAND Christian (69), LAPORTE (plv) SOPHIE (69), LAURENT Olivier (69), LAURENT MENEBOO Marie-Ange (69), LAVIGNE ROGIEZ Jérôme & Pat (84), LEGRAND THIERRY & CAROLE (84), LOMBARD (tlp) Claire (84), MAGNIER (plv) Philippe & Do (69), MAINIER Frédéric & Sophie (81), MAIRET (tlp) ERIC ET SONIA (84), MALET BLANCHE (181), MAUCOURANT Emmanuel (69), MEUROU Christophe (98), MONCHATRE (plv) DOMINIQUE & (69), MORINEAU Claude & Monique (84), MORIZIO Pascal (141), NADAL Jean-Daniel (69), PALISSON(tlp) OLIVIER ET ANNA (69), PERIOT Guy (69), PIHERY Didier & Karine (98), POSTEC Bernard (117), POURCHER Stéphane & Nora (Tlp) (98), REMY (plv) Olivier et Julie (98), RIBE Guillaume (69), RIGAULT FRANCOIS (Plv) (69), ROMAO Jacques-Alaixys & Mou (117), RUBON (tlp) PASCAL & BEATRI (84), SAVOIE - PROUVOYEUR (plv) P (84), SERVANT(plv) Maria-Françoise (69), SHADOW (157), SOUSSI (plv) Guillaume & La (98), TOURMENTE(tlp) Thierry (69), TRIPODI Giuseppe & Martine (69), WATEL (plv) Béatrice (69), WILS Jean-Louis (81).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M.BALLERINI Charles.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). *(Article 24)*

Point 02 : ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur de séance M.COSSON Jean-Philippe.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). *(Article 24)*

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Secrétaire de séance, le syndic STEA FIT.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). *(Article 24)*

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité. Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/03/2023 D'UN MONTANT DE 52 991,23 €

Cf rapport d'activité.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 52 991,23 € TTC. L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 46 472,00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 42 votants soit 3575 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 98 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 69 tantièmes.
BEUZELIN GILLES & CATHERINE(69).

La résolution est adoptée (3575/3673 en voix). *(Article 24)*

S'est opposé :
SAULNIER VINCENT & STEPHANI(98).

1 votant soit 98 tantièmes.

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU DESHUMIDIFICATEUR PISCINE

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/04/2022 au 31/03/2023, pour un montant de 22 664,40 TTC.

NB budget voté : 22 664,40 € TTC.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). (Article 24)

Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU MODULE DE REGULATION DU SURPRESSEUR

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/04/2022 au 31/03/2023, pour un montant de 3 473,44 € TTC.

NB budget voté : 3 473,44 € TTC.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). (Article 24)

Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A LA REFECTION DU SYSTEME DE DESENFUMAGE

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/04/2022 au 31/03/2023, pour un montant de 1 283,15 € TTC.

NB budget voté : 1 283,15 € TTC.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 44 votants soit 3742 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (3742/3742 en voix). (Article 24)

Point 10 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/04/2023 AU 31/03/2024 D'UN MONTANT DE 46 247,00 €

Cf rapport d'activité.

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 par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 arrêté à la somme de 46 247,00 €.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du

budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

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 correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 43 votants soit 3644 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 98 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3644/3742 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 98 tantièmes.
SAULNIER VINCENT & STEPHANI(98).

Point 11 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025 D'UN MONTANT DE 46 247,00 €

Cf rapport d'activité.

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 par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 46 247,00 €.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

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 correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 43 votants soit 3644 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 98 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3644/3742 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 98 tantièmes.
SAULNIER VINCENT & STEPHANI(98).

Point 12 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, en date du 21/06/2023, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représenté par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000.00 €, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 01/10/2023, pour se terminer le 30/09/2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic, joint à la convocation de la présente assemblée générale, qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer, au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 42 votants soit 3563 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 179 tantièmes.
SAULNIER VINCENT & STEPHANI(98), LE VEUZIT(81).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3563/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Se sont opposés : 42 votants soit 3563 tantièmes.

LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI(117), SALVADORE (plv) LUCIANO - L(98) représenté par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, LE CAM (plv) GISELE(69) représenté par BALLERINI Charles & Isabelle, LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69) représenté par BALLERINI Charles & Isabelle, BRISSEZ (tlp) YVON & BRIGIT(69) représenté par TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie, FENECH JEAN & ELISABETH(84), COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE(69), LEVEQUE (PLV) GILLES(69) représenté par COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE, LECLERCQ OLIVIER(98) représenté par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, ALLANIC PATRICK & FRANCOISE(98) représenté par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, LOIRAT Maryvonne(138) représenté par COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE, BRARD Bruno et Pascale(98) représenté par TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie, GARGADENNEC Roland(98), BONHOMME BOINON (tlp) Martine(69) représenté par BALLERINI Charles & Isabelle, AURIN ANNE(69), DEVASSENNE (plv) Olivier &(69) représenté par MENWEG (plv) Claude & Denis, DUCRET Eric & Anne-Sophie (81) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle, VERGNAUD Pierre & Marie-Eli(69) représenté par BALLERINI Charles & Isabelle, ANSQUER (plv) Serge(117), BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle(84) représenté par FENECH JEAN & ELISABETH, MENWEG (plv) Claude & Denis(84), BALLERINI Charles & Isabelle(84), BORTOLAMI (tlp) Guido & Val(84) représenté par FENECH JEAN & ELISABETH, BASSET HASSLER (tlp) Corinne(98) représenté par GARGADENNEC Roland, Mme RICHTER Nelly(84) représenté par ANSQUER (plv) Serge, COLOMBET (plv) Philippe & N(81) représenté par AURIN ANNE, COLOMBET (plv) Quentin(69) représenté par GARGADENNEC Roland, BULTOT - NYS Jean-Pierre &(98) représenté par LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, PAINSET (plv) David & Corinne(84) représenté par ANSQUER (plv) Serge, TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie(77), GACHET Stéphane(98) représenté par MENWEG (plv) Claude & Denis, LELONG (plv) GERARD - NADIN(69), DALBY DIDIER & NATHALIE(69), JAGO JOUANNO Sébastien Amélie(69), GUILLY (plv) SERG(69), GAUTHIER Michel & Christiane(98), GERBAUT MAZURE (tlp) Sébast(69), NICAND GERARD(84), BEUZELIN GILLES & CATHERINE(69), POT PERRIER Laurent et Sophie(98), PRIGENT Béatrice (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabelle.

Point 13 : SI LA RÉOLUTION PRÉCÉDENTE N'EST PAS ADOPTÉE FAUTE DE MAJORITÉ, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 42 votants soit 3563 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 98 tantièmes.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 81 tantièmes.
LE VEUZIT(81).

La résolution est adoptée (3563/3661 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 98 tantièmes.
SAULNIER VINCENT & STEPHANI(98).

Point 14 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

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, soit 2 312,35 €.

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.

Le syndic appellera ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

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

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU DESHUMIDIFICATEUR DE L'ESPACE VESTIAIRES

Cf. Rapport d'activité.

Devis joint à la présente convocation :

- Société ATOUT ENERGIE pour un montant TTC de 20 888,16 €.

La quote-part copropriétaire pour un lot de 117 tantièmes s'élève à 244,39 €.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- de réaliser les travaux de remplacement du déshumidificateur secondaire,
- pour un montant TTC de 20 888,16 €,
- de retenir la Société

OU à défaut, de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " Charges communes générales " selon la date d'exigibilité suivante : 01/07/2023,

- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) 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.

- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 2 votants soit 167 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 42 votants soit 3575 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (167/3742 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 167 tantièmes.

BEUZELIN GILLES & CATHERINE(69), POT PERRIER Laurent et Sophie(98).

Point 16 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS

Le décret numéro 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété, a été publié au journal officiel du 23 octobre. Il permet d'utiliser la lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil et à son décret d'application pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965.

En préambule, le décret du 21 octobre 2015 précise que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception. A cet effet, il supprime l'obligation d'utiliser l'exploit d'huissier en cas de mise en demeure prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 avant toute inscription d'hypothèque au profit du syndicat. Dorénavant, cette mise en demeure est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Sachez également que la référence à l'utilisation de la télécopie est supprimée, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Accord exprès du copropriétaire

Le copropriétaire qui souhaite recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique doit obligatoirement donner son accord. Ce dernier peut être formulé :

- soit lors de la tenue d'une assemblée générale, auquel cas, l'accord est mentionné sur le procès-verbal de l'assemblée,
- soit en dehors d'une assemblée générale, l'accord devant alors être adressé au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. A la date de réception de ce courrier, le syndic enregistre la demande et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux prévu à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le changement d'avis est toujours possible. À tout moment, le copropriétaire peut changer d'avis et ne plus souhaiter recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Il doit alors en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Le tiers chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique doit, avant son envoi, informer le copropriétaire, par courriel, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans un délai de quinze jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. En cas d'acceptation par le copropriétaire de recevoir la lettre recommandée électronique, le prestataire envoie ladite lettre à destination de l'adresse électronique du copropriétaire qui lui a été transmise par le syndic.

Le point de départ des délais court à compter du lendemain de l'envoi au copropriétaire, par le tiers chargé de l'acheminement, de l'information selon laquelle il va recevoir une lettre recommandée électronique. Dans ces conditions, le copropriétaire ne peut empêcher les délais de courir en refusant ou en ne répondant pas au courriel d'information provenant du prestataire chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique.

Notez enfin que si le copropriétaire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier, la notification a pour point de départ le lendemain de la première présentation de cette lettre au domicile du copropriétaire.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Le taux d'adhésion à la LRE s'élève à 62%.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 17 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO

En notre qualité de syndic, nous avons l'obligation de vous informer de la réglementation suivante : loi ALUR du 24 mars 2014. article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre. Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non-occupant, plus couramment appelée « PNO ».

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 18 : QUESTIONS DIVERSES

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 15:52

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à la résidence, le 21/06/2023

Président : BALLERINI Charles & Isabelle

Scrutateur : COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE

Secrétaire : STEA FIT

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que : **STEA FIT** est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Hugo FONVIELLE (h.fonvielle@fitggestion.com).

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr