

LA CROIX MALO ALENCON

**ADMINISTRATEUR DE BIENS  
LOCATIONS VENTES EXPERTISES**

6 rue du Mans

61000 ALENCON

☎ 02 33 26 38 15

Fax : 02 33 26 18 63

Em@il : lacroixmalo@orange.fr

## PROCES VERBAL

**Assemblée générale ordinaire de la copropriété : LES BAINS TREGASTEL**

*du lundi 2 décembre 2019 à 13h30*

L'an deux mille dix-neuf, le lundi deux décembre à treize heures et trente minutes, les copropriétaires de l'ensemble *Résidence Les Bains* se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans une salle réservée auprès de la Mairie de TREGASTEL (22730), située au Centre des Congrès, Rue du Coz Pors.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que 4 copropriétaires sur les 25 que compte le syndicat sont présents ou représentés soit 3 256 / 10 000 tantièmes des parties communes.

Absents et non représentés :

ALBEROLA THIERRY (252), ALLEGRE ALAIN (274), BASTIDE NOEL (281), BELAIR DIDIER (534), BLANCHARD EVELYNE (319), SCI CARIBOU (277), DE RIOLS BERNARD (545), DAMERVAL CHRISTIAN (165), DELAUNAY FABRICE (274), SARL FRA.GU.MA.VI (344), GAILLARD DAVID (253), SARL LE BIGNON (270), LANDREAU MATTHIEU (273), LIACH HENRI (298), SARL LUFRA (307), PARENT ALAIN (282), PORTUGALLI-BELLOCQ MICHELE (414), RUEF PHILIPPE (267), SARL THIRAL (546), VAN HAMME FRANCOISE (332), WILLAUME CHRISTIAN (237)

### 1<sup>ère</sup> RÉSOLUTION

#### **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Majorité article 24)**

L'assemblée décide de retenir la candidature de **M NERAUD LE MOUTON DE BOISDEFFRE** au poste de président de séance.

Abstention (vote non exprimé ou nul) :	0 soit 0 tantièmes
Vote contre :	0 soit 0 tantièmes
Vote pour :	4 soit 3 256 tantièmes

#### **Résolution ADOPTÉE**

Le Syndic remet au Président de séance élu les pouvoirs qui lui ont été transmis par les copropriétaires qui n'ont pu prendre part à cette Assemblée. Celui-ci, après les avoir vérifiés, les distribue aux copropriétaires présents.

Le nombre total des présents et représentés s'élève dès lors à 5 989 tantièmes.

Absents et non représentés :

ALBEROLA THIERRY (252), ALLEGRE ALAIN (274), BASTIDE NOEL (281), SCI CARIBOU (277), DE RIOLS BERNARD (545), DELAUNAY FABRICE (274), SARL LE BIGNON (270), LANDREAU MATTHIEU (273), LIACH HENRI (298), SARL LUFRA (307), PORTUGALLI-BELLOCQ MICHELE (414), SARL THIRAL (546)

## 2ème RÉOLUTION

### ELECTION DU SCRUTATEUR (Majorité article 24)

L'assemblée retient la candidature de **M BOCCHIO Michel** aux fonctions de scrutateur.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 13 soit 5 989 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

## 3ème RÉOLUTION

### ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (Majorité article 24)

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

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 13 soit 5 989 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

## 4ème RÉOLUTION

### TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU CARRELAGE AU SOL DES PARTIES COMMUNES DU BATIMENT A (Majorité article 24)

L'assemblée générale prend connaissance des devis suivants :

- Société CARIMALO d'un montant de 12 064.50 euros TTC,
- Société REZOLIA, d'un montant de 12 707.11 euros TTC.

Et décide de faire procéder aux travaux de remplacement du carrelage du sol des parties communes du bâtiment A. L'assemblée générale retient le devis de la société ..... d'un montant de ..... euros TTC.

Les appels de fonds, préparés selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A » seront établis de la façon suivante :

- ..... % le ...../...../.....,
- ..... % le ...../...../.....,
- ..... % le ...../...../.....

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de surseoir à cette résolution, dans l'attente d'un rendez-vous avec ODALYS.

### **PAS DE VOTE**

## **5ème RÉOLUTION**

### **TRAVAUX DE TRAITEMENT DES INFILTRATIONS EN TOITURE DU BATIMENT A ET B (SOUCHE DE CHEMINEE) (Majorité article 24)**

L'assemblée générale prend connaissance des devis suivants :

- Société CARIMALO d'un montant de 1 775.00 euros TTC,
- Société REZOLIA, d'un montant de 6 638.00 euros TTC.

Et décide de faire procéder aux travaux de traitement des infiltrations en toiture - sur souches de cheminée - du bâtiment A et B.

L'assemblée générale autorise le Conseil Syndical à solliciter d'autres entreprises et à engager les travaux dans un budget maximum de 6 000.00 euros TTC.

Les appels de fonds, préparés selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A » et « CHARGES BATIMENT B » sera établi en une seule fois le 15 décembre 2019.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 13 soit 5 989 tantièmes

### **Résolution ADOPTÉE**

## **6ème RÉOLUTION**

### **TRAVAUX REPRISES EN FACADE DU BATIMENT A (Majorité article 24)**

L'assemblée générale prend connaissance des devis suivants :

- Société CARIMALO d'un montant de 3 328.00 euros TTC,
- Société REZOLIA, d'un montant de 4 742.00 euros TTC.

Et décide de faire procéder aux travaux de reprises en façade du bâtiment A. L'assemblée générale retient le devis de la société ..... d'un montant de ..... euros TTC.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de surseoir à cette résolution, dans l'attente d'une déclaration de sinistre.

**PAS DE VOTE**

### **7ème RÉOLUTION**

#### **TRAVAUX DE REPRISES DES SOUS FACES DE TOITURE DU BATIMENT A (Majorité article 24)**

L'assemblée générale prend connaissance des devis suivants :

- Société CARIMALO d'un montant de 2 104.00 euros TTC,
- Société REZOLIA, d'un montant de 9 996.00 euros TTC.

Et décide de faire procéder aux travaux de reprises des sous faces de toiture du bâtiment A. L'assemblée générale retient le devis de la société ..... d'un montant de ..... euros TTC.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de surseoir à cette résolution, dans l'attente d'un rendez-vous avec ODALYS.

**PAS DE VOTE**

### **8ème RÉOLUTION**

#### **TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DU MUR PARKING (Majorité article 24)**

L'assemblée générale prend connaissance des devis suivants :

- Société CARIMALO d'un montant de 18 419.92 euros TTC,
- Société CCS KERAMBRUN, d'un montant de 21 410.37 euros TTC.

Et décide de faire procéder aux travaux de remise en état du mur qui longe les places de stationnements. L'assemblée générale retient le devis de la société ..... d'un montant de ..... euros TTC.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de surseoir à cette résolution, dans l'attente d'un rendez-vous avec les responsables d'ODALYS et en présence de M MIMOUN, qui va demander la rencontre.

**PAS DE VOTE**

## 9ème RÉOLUTION

### TRAVAUX SECURISATION DES COMPTEURS ELECTRIQUES (Majorité article 24)

L'assemblée générale prend connaissance de la nécessité de faire poser des goulottes sous les compteurs extérieurs des bâtiments A - B - C et D, pour que les câbles électriques ne soient plus apparents.

Le devis de l'entreprise SCCE est présenté le jour de l'assemblée générale.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide d'effectuer ces travaux pour un montant de 1 352.63 euros TTC. L'appel de fonds, préparé selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » sera effectué le 15 décembre 2019.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 344 tantièmes  
SARL FRA.GU.MA.VI (344)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 12 soit 5 645 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

## 10ème RÉOLUTION

### TRAVAUX D'URGENCE – REFECTION GARGES CORPS BATIMENT A (Majorité article 24)

L'assemblée générale prend connaissance de la nécessité de faire procéder au remplacement de deux gardes corps des appartements du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment A : les rambardes en bois sont détériorées, ce qui met en danger la sécurité des occupants.

Le Syndic est autorisé, à titre conservatoire, à réparer les rambardes.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 344 tantièmes  
SARL FRA.GU.MA.VI (344)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 12 soit 5 645 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

## 10ème RÉOLUTION

### TRAVAUX D'URGENCE – REFECTION GARGES CORPS BATIMENT C (Majorité article 24)

L'assemblée générale prend connaissance de la nécessité de faire procéder au remplacement de trois gardes corps des appartements du bâtiment C : les rambardes en bois sont détériorées, ce qui met en danger la sécurité des occupants.

Le Syndic est autorisé, à titre conservatoire, à réparer les rambardes.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 344 tantièmes  
SARL FRA.GU.MA.VI (344)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 12 soit 5 645 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

**12ème RÉOLUTION**

**RELATIONS AVEC ODALYS (Majorité article 24)**

L'assemblée générale prend connaissance des difficultés rencontrées par les copropriétaires avec le gestionnaire ODALYS.

De nombreuses irrégularités ont été constatées, notamment au niveau de l'entretien des appartements de la résidence. Un constat a été dressé par Maître DEGARDIN le 22 octobre dernier.

Afin que le Syndic puisse soutenir les copropriétaires dans le litige les opposant à ODALYS, il convient que chaque copropriétaire régularise un mandat de gestion avec LA CROIX MALO, selon annexe jointe à la convocation. Ce mandat de gestion permettra au Syndic de pouvoir intervenir aussi bien sur les parties communes que sur les parties privatives.

L'assemblée générale décide d'approuver ce mandat : un courrier sera adressé à chaque copropriétaire en même temps que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, avec le mandat à retourner signer.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 13 soit 5 989 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

**Questions diverses :**

La répartition des travaux entre preneur et bailleur doit être revue ; les vote des travaux n'emporte pas acceptation définitive de la prise en charge par le bailleur.

Les travaux par suite d'un défaut d'entretien doivent être pris en charge par ODALYS.

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion s'achève à : **16h30**.

**Conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985 :**

*Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.*

*Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. Loi n°94-624 du 21 juillet 1994, article 291 V : le montant de l'amende civile dont est redevable (art. 31-1 NCPC) celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 263 euros et 3049 euros lorsque cette action a pour objet une décision d'une assemblée générale concernant les travaux prévus à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.*

