

**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  
Du 20 JUIN 2022 A 16 H00**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt juin à seize heures, les copropriétaires de l'ensemble Les Bains se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans une salle située 2BIS BOULEVARD DU COZ PORS 22730 TREGASTEL.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que 22 copropriétaires sur les 25 que compte le syndicat sont présents ou représentés soit 9277 / 10000 tantièmes des parties communes.

Absents et non représentés :

M ou Mme BASTIDE Noel (281), S.C.I. CARIBOU (277), M ou Mme DAMERVAL Christian (165).

### **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) : 1 soit 274 tantièmes  
M MAUPAS Nicolas (274)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 21 soit 9003 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **2<sup>ème</sup> RÉSOLUTION**

#### **ELECTION DU SCRUTATEUR (Majorité article 24)**

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

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 274 tantièmes  
M MAUPAS Nicolas (274)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 21 soit 9003 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.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 22 soit 9277 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **4ème RÉOLUTION**

#### **COMPTE RENDU (Sans Vote)**

Le Syndic rend compte de sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

### **5ème RÉOLUTION**

#### **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021 (Majorité article 24)**

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 40 190.90 euros

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 22 soit 9277 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **6ème RÉOLUTION**

#### **QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (Majorité article 24)**

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet LA CROIX MALO pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes

Vote pour :

22 soit 9277 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **7ème RÉOLUTION**

#### **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (Majorité article 24)**

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 50 000 euros et sera appelé en quatre fois, le premier jour de chaque trimestre civil.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes

Vote contre : 0 soit 0 tantièmes

Vote pour : 22 soit 9277 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **8ème RÉOLUTION**

#### **CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (Majorité article 24)**

L'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire, lui seront imputées de plein droit.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 546 tantièmes  
SARL THIRAL (546)

Vote contre : 0 soit 0 tantièmes

Vote pour : 21 soit 8731 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

### **9ème RÉOLUTION**

#### **TRAVAUX REMPLACEMENT DES GARDES CORPS DE LA COPROPRIETE (Majorité article 25 & 25-1)**

L'assemblée générale prend connaissance du devis de la société TMC pour la fourniture et pose de l'ensemble des gardes corps de la résidence.

Il se compose comme suit :

-Bâtiment A : 19 198.62 euros HT, soit 21 118.48 euros TTC,

-Bâtiment B : 5 488.74 euros HT, soit 6 037.61 euros TTC,

-Bâtiment C : 17 746.24 euros HT, soit 19 520.86 euros TTC,

-Bâtiment D : 2 232.26 euros HT, soit 2 455.49 euros TTC.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de valider ce devis.

L'assemblée générale décide de financer les travaux par prélèvement de 10 000 euros sur le fonds travaux ALUR.

Le reste est appelé selon le calendrier suivant :

- 25% le 01/07/2022
- 25% le 01/10/2022
- 25% le 01/01/2023
- 25% le 01/04/2023

Un courrier recommandé sera adressés a ODALYS pour constater le défaut d'entretien du preneur mettant le bailleur dans l'obligation d'engager ces travaux.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 1 soit 546 tantièmes  
SARL THIRAL (546)  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 21 soit 8731 tantièmes

#### Résolution ADOPTÉE

### 10ème RÉSOLUTION

#### HONORAIRES TRAVAUX (Majorité article 24)

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

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

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 22 soit 9277 tantièmes

#### Résolution ADOPTÉE

### 11ème RÉSOLUTION

#### DEMATERIALIZATION DES ENVOIS (Majorité article 24)

L'assemblée générale décide qu'à compter de ce jour, les envois d'appels de fonds, les convocations d'AG et les procès-verbaux seront adressés par voie dématérialisée, afin de limiter le coût des frais postaux.

Chaque copropriétaire est invité à remplir le formulaire joint à la convocation, et à le retourner par mail au Syndic, ou à lui remettre en mains propres le jour de l'assemblée, afin de compléter ses coordonnées.

Abstention (vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantièmes  
Vote contre : 0 soit 0 tantièmes  
Vote pour : 22 soit 9277 tantièmes

**Questions diverses :**

**- Faire faire des devis pour réaliser un audit énergétique.**

-

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion s'achève à : 19h05.

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

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

*Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal 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,*

*Certifié conforme à l'original  
Le Syndic*

