

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE DU 20 juin 2022**

**Syndicat des Copropriétaires**  
**ESCALE MARINE**

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 685/AG24258

LA ROCHELLE, le 20 juin 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/06/2022**  
**ESCALE MARINE**  
36, AVENUE AMERIGO VESPUCCI 17000 LA ROCHELLE

L'an deux mille vingt-deux,

Le vingt 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 : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

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



**RESOLUTION 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021**

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



**RESOLUTION 4 : DESIGNATION DU SYNDIC**

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



**RESOLUTION 4.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**RESOLUTION 5 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+1)**

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



**RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)**

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



**RESOLUTION 7 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)**

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



**RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation individuelle des membres)**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 8.1 : CANDIDATURE DE M. MAROUBY**

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



**RESOLUTION 8.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**RESOLUTION 8.3 : CANDIDATURE DE M. SERY**

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



**RESOLUTION 8.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



11

**RESOLUTION 8.5 : CANDIDATURE DE M. ROUX**

Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 8.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 8.7: CANDIDATURE DE MME LEFRANC**

Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 8.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9 : TRAVAUX - REMPLACEMENT MOTEUR HAMMAM**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 9.1 : DECISION DE PRINCIPE**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ANC**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 2**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9.5 : MODALITE DE REPARTITION**

Majorité : Article24- Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 10 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.**

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 émergée 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

MME LEFRANC Sylvie a été élue président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 48 copropriétaires représentant 4696 / 4696 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

---

**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : Article24 - Base de répartition : Charges communes generales

MME HEBERT Anne a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 48 copropriétaires représentant 4696 / 4696 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 10h38. 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)	48 copropriétaire(s)	Représentant	4696 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	19 copropriétaire(s)	Représentant	1658 / 10000 tantièmes
Absent(s)	54 copropriétaire(s)	Représentant	5304 / 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 BRICHE PHILIPPE (78), M./MME CARRAUT MARTIN JeanFrançois-Martine (67), M./MME CASSAGNES CHRISTINE (129), M./MME CELLERIER MONIQUE (71), M/MLE CHAMPION/DYCKE Ludovic et Vanessa (80), M./MME CHANONAT Frédéric (74), M./MME CHARLEZ François/Françoise (81), M./MME CORMERAIS Thierry et Catherine (77), M./MME CRON Mickaël /Frédérique (183), M./MME DEMAGNY Laurent/Sylvie (72), M./MME DUZER Remy et Nathalie (101), M./MME FAUCONNIER Patrick (77), M/MLE FERNANDES DUCHENE ADELINE LAURENT (66), M./MME GALLOT BERNARD (91), 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 Arnaud (98), M./MME GUILLOTIN/STALIN (70), M./MME JONCOUR Eric (174), M./MME KRUCKI Bruno/Nathalie (86), M./MME KURRIMBOCCUS Nizaam/Nizimah (71), M./MME LAFARGE Laurent/Sandrine (134), INDIV LAURENT (97), M./MME LE DIRACH (100), M./MME LE ROY Fabienne (139), M./MME LE TALLEC Yannick (108), M./MME LEBERT Thierry/Karine (80), M./MME LECRUBIER Arnaud (102), M./MME LOZE Stéphanie (80), M./MME MANCINI Elisabeth (94), M./MME MARION Yael / Marie (114), M./MME MATTEI - GAUDICHON Stephan - Viviane (75), MM. METALDI/THAUNAY PHILIPPE/OLIVIER (69), M. MIRAN Julien (135), M./MME MITH Jean-Marie (112), M./MME MOREAU Christian (118), M./MME NAFFRECHOUX Gilbert - Micheline (180), M./MME NAMER IZZIE Jacques (123), M. OGERON CHRISTIAN (79), M./MME OUSTRIC Evelyne - Christophe (151), MME PELIZZARI Therese (90), MME PERINAT Sabine (77), M./MME PEYRARD René (110), M. PIGEONNIER LOUIS (82), M./MME RAYMOND Fabrice - Françoise (97), M./MME ROUX-SERRET Stéphen (83), M./MME TAILLARD Caroline - David (75), M./MME VAPPERAU Vincent et Anne (78), M. ZEKRI Olivier (61)

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 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021**

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 01/01/2021 au 31 décembre 2021 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 28903,21 €.

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

**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 : 48 copropriétaires représentant 4696 / 4696 tantièmes  
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

---

**RESOLUTION 4 : DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité : Majorité absolue – 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.

En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois\*. Le contrat débute le 20/06/2022 pour se terminer le 30/06/2023.

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 :

- a) 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'encaissement 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),
- b) 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.

Les honoraires du mandat seront notés à 15 500 €

\* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

\*\* Pour une période de 12 mois

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 4534 / 10000 tantièmes  
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 162 / 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 4.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 46 copropriétaires représentant 4534/4534 tantièmes  
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 162 / 4431 tantièmes  
M./MME PORTEHAULT BRUNO (162)  
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 95 / 4609 tantièmes  
M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95)  
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 83/ 4609 tantièmes

M./MME ROUX-SERRET Stéphen (83)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4269 / 4431 tantièmes.

---

**RESOLUTION 5 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (N+1)** ✓

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2022 au 31/12/2022 à la somme de 27 480,00 €. Les honoraires sont notés à 15 500 € et le budget sera 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 : 47 copropriétaires représentant 4601 / 4601 tantièmes  
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 95 / 4696 tantièmes  
M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4601/4601 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (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 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 27 480,00 €. Les honoraires seront indiqués à 15 500 € le budget voté est 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 14-2 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 : 45 copropriétaires représentant 4422/47422 tantièmes  
Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 274 / 4696 tantièmes  
MME BROUCHET Laurence (110), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4422 / 4422 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : 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 **1 374,00 €**. Pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.
- 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 : 48 copropriétaires représentant 4696 / 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 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 4601 / 4601 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 95 / 4696 tantièmes

M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4601/4601 tantièmes.

**Est arrivé en cours de séance :** M./MME ROUX-SERRET Stéphane (83)

La feuille de présence fait désormais référence à 4779 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation individuelle des membres)**

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

**M. MAROUBY, M. SERY, M. ROUX, MME LEFRANC**

Appel à candidature

---

**RESOLUTION 8.1 : CANDIDATURE DE M. MAROUBY**

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



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical

**M. MAROUBY** pour une durée de 1AN.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 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 8.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.3 : CANDIDATURE DE M. SERY**

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



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical M. SERY pour une durée de 1 AN.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 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 8.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.5 : CANDIDATURE DE M. ROUX-SERRET**

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



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical M. ROUX-SERRET pour une durée de 1 AN.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 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 8.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4696/4696 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.7 : CANDIDATURE DE MME LEFRANC**

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



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical MME LEFRANC pour une durée de 1 AN.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 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 8.8: Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4526 / 4526 tantièmes.

**RESOLUTION 9 : TRAVAUX - REMPLACEMENT MOTEUR HAMMAM**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 9.1 : 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 : TRAVAUX CHANGEMENT MOTEUR HAMMAM

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 3757 / 4710 tantièmes

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 953 / 4710 tantièmes

M. BOUCHEZ DANIEL (78), M./MME CHRIST JEROME (78), M./MME CLERGET Lionel et Dominique (109), M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME DUCROT Christophe/Virginie (118), M./MME FRANCIETTE Frédéric/Frédérique (69), M./MME LESTROHAN Marc (74), M./MME MARTINEAU ALEXANDRE (88), M./MME MOROZEAU Carine / Patrice (95), M./MME SOUCHAY - QUATREVAUX Alain - Corinne (83), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 69 / 4779 tantièmes

M./MME DUFOUR Paul et Edith (69)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3757/4710 tantièmes.

L'Assemblée Générale approuve la proposition de soumettre à l'accord du Conseil Syndical pour les travaux de remplacement du moteur Hammam sous 2 conditions :

- 1/ S'assurer de la propriété du matériel au nom du SDC : Il n'est noté aucune indication dans le règlement de copropriété ni même dans aucun PV. A voir avec le groupe Lagrange qui l'a installé ?
- 2/ Il est demandé un 2<sup>nd</sup> devis pour comparaison.

De ce fait le Conseil syndical décidera du budget alloué à ces travaux à concurrence de 5000,00 € ainsi que les modalités de répartition et les honoraires de syndic pour ces travaux (soit 3% du montant)

**RESOLUTION 9.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ANC**

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 ACM prévue pour un montant de

- 8400,00 € T.T.C. pour changement du générateur, avec déport du tableau de commande
- 4503,60 € TTC pour changement du générateur sans déport du tableau de commande.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 6 copropriétaires représentant 526 / 4292 tantièmes  
 M./MME BRETON Patrice et Nicole (123), M./MME COLLING Marc/Joelle (69), M./MME HODZIC Dzemo/Sonia (75), M./MME HOUPEAUX Thierry Lucie (82), M./MME HUET Rémy (63), M./MME THEBAULT VENCESLAS OU JOHANNE (114)

**Ont voté contre :** 39 copropriétaires représentant 3766 / 4292 tantièmes

**Se sont abstenus :** 4 copropriétaires représentant 317 / 4609 tantièmes  
 MME BROUCHET Laurence (110), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME FRANCIETTE Frédéric/Frédérique (69), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3766 / 4292 tantièmes.

**RESOLUTION 9.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE 2**

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



LA GRANGE doit nous transmettre un deuxième devis.

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 ..... prévue pour un montant de ... T.T.C.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 8 copropriétaires représentant 701 / 4462 tantièmes  
 M./MME BRETON Patrice et Nicole (123), M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME HODZIC Dzemo/Sonia (75), M./MME HOUPEAUX Thierry Lucie (82), M./MME HUET Rémy (63), M./MME SOUCHAY - QUATREVAUX Alain - Corinne (83), M./MME THEBAULT VENCESLAS OU JOHANNE (114)

**Ont voté contre :** 37 copropriétaires représentant 3761 / 4462 tantièmes

**Se sont abstenus :** 4 copropriétaires représentant 317 / 4779 tantièmes  
 MME BROUCHET Laurence (110), M./MME COLLING Marc/Joelle (69), M./MME FRANCIETTE Frédéric/Frédérique (69), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3761 / 4462 tantièmes.

**RESOLUTION 9.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

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



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 3% du montant TTC des travaux soit ..... €.

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

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 10 copropriétaires représentant 845 / 4710 tantièmes  
 M./MME BRETON Patrice et Nicole (123), M./MME COLLING Marc/Joelle (69), M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME HODZIC Dzemo/Sonia (75), M./MME HUET Rémy (63), M./MME MARTINEAU ALEXANDRE (88), M./MME SOUCHAY - QUATREVAUX Alain - Corinne (83), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69), M./MME THEBAULT VENCESLAS OU JOHANNE (114)

**Ont voté contre :** 38 copropriétaires représentant 3865 / 4710 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 69 / 4710 tantièmes  
 M./MME FRANCIETTE Frédéric/Frédérique (69)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3865 / 4710 tantièmes.

#### RESOLUTION 9.5 : 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 % :

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 1023 / 4779 tantièmes

M./MME BRETON Patrice et Nicole (123), MME BROUCHET Laurence (110), M./MME COLLING Marc/Joelle (69), M./MME DEDIEU YVES (92), M./MME DUFOUR Paul et Edith (69), M./MME FRANCIETTE Frédéric/Frédérique (69), M./MME HODZIC Dzemo/Sonia (75), M./MME HOUPEAUX Thierry Lucie (82), M./MME HUET Rémy (63), M./MME MARTINEAU ALEXANDRE (88), M./MME TANVET Fabrice - Nathalie (69), M./MME THEBAULT VENCESLAS OU JOHANNE (114)

Ont voté contre : 37 copropriétaires représentant 3586 / 4609 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3756 / 4779 tantièmes.

#### RESOLUTION 10 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

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



Exposé du syndic

Présentation de la solution POWIMO

#### RESOLUTION

Après avoir entendu la présentation par le syndic, puis délibéré, l'assemblée générale décide :

\*d'autoriser la tenue et la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales dans le cadre des dispositions de l'article 17-1A de la loi du 10 Juillet 1965 modifié et aux articles 13-1 et 2 du Décret du 17 Mars 1967.

\*dans ce cadre, retient la solution POWIMO intégrée SANS FRAIS dans l'outil de gestion du syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES qui permet l'accès, la tenue, et la retransmission continue simultanée de l'assemblée générale.

Le copropriétaire souhaitant participer à distance devra prévenir le syndic au moins 3 jours avant la date de l'assemblée générale afin de recevoir ses codes d'accès et lui permettre la connexion à l'AG Audio Visio par leur espace client.

**PREALABLE A L'ACCES A L'ESPACE CLIENT (IMPORTANT):** Chaque participant s'engage à transmettre au syndic une adresse mail et numéro de téléphone portable permettant de se connecter.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 49 copropriétaires représentant 4779 / 4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4779/4779 tantièmes.

10/

## 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<sup>er</sup> 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 affairant 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 : 49 copropriétaires représentant 4779/4779 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4779/4779 tantièmes.

---

### RESOLUTION 12 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE

Majorité : SansVote

Il est demandé une Assemblée Générale de préférence à 14h00

Une réunion avec les responsables du groupe Lagrange sera organisée en présence des membres du Conseil syndical. Le groupe Lagrange sera convoqué pour les Assemblées Générales.

Un RDV sera fixé avec l'entreprise EMIS en présence d'un copropriétaire pour revoir les conditions du contrat d'entretien du matériel incendie.

AAI

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A M<sup>h</sup> 30

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 65 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.

Mme  
**Président**  
LEFRANC Sylvie  


**Secrétaire**  
MME HEBERT AIME  


Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC