

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 MARS 2023

Les copropriétaires de l'immeuble sis LES COTTAGES DES ROCHERS GREAU à SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS (77140) se sont réunis en assemblée générale le **14 mars 2023 à 13 heures 30 minutes** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 17 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant **7496/10000** millièmes.

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Présents à distance	2	812
Représentés	4	1673
Votants par correspondance	11	5011
Absents	6	2504
Totaux	23	10000

Liste des copropriétaires votants à distance

GOURET Jean-Yves ou Christine (392/10000), RENAULT Jean-Michel (420/10000),

Liste des copropriétaires votants par correspondance

BIDAN Gilbert (418/10000), BOULINGRE Christian (427/10000), BOULLEMANT Amiel ou MOUROT Marina (425/10000), CASAR Sandy (810/10000), DOGLIANI Lucien (420/10000), FAMILYCAP 1 (420/10000), GUITTET Jean (426/10000), JOUAN Catherine (426/10000), LE CORRE Christian (418/10000), MARTEL Francois (403/10000), PERRIN Thierry (418/10000),

Liste des copropriétaires représentés

CHATELAIS Victor (420/10000, représenté par GOURET Jean-Yves ou Christine), LEMARIE Alain (419/10000, représenté par GOURET Jean-Yves ou Christine), LES 3 J (412/10000, représenté par GOURET Jean-Yves ou Christine), RIVEREAU Christian (422/10000, représenté par RENAULT Jean-Michel)

Liste des copropriétaires absents

ADAM Fabrice (417/10000), DALLEAU Magali (416/10000), ECCHER Béatrice (421/10000), MERLE Bernard (425/10000), PAULIEN Olivier (404/10000), TRAN Nhut Quan (421/10000)

Le président, M. GOURET Jean-Yves, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de président(e) de séance :

- M. GOURET Jean-Yves

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6	2504
------------------------	---	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2

ÉLECTION DES SCRUTATEURS

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateurs :

- M. RENAULT Jean-Michel

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6	2504
------------------------	---	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3

ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :

- CELAVI SYNDIC

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6	2504
------------------------	---	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 4

POINT D'INFORMATION DU SYNDIC

I. GENERAL

a) Compte-Rendu Réunion du Conseil Syndical

Le syndic organise chaque fin d'année, une réunion avec le Conseil Syndical de la copropriété. Il y est évoqué les comptes de la copropriété et les retours sur les actions menées au cours de l'année.

Tous les copropriétaires peuvent consulter ce compte-rendu, disponible sur l'Extranet, dans la rubrique "Comptes-Rendus".

b) Point sur les débiteurs

Plusieurs séries de relances ont été effectuées pour réceptionner les fonds. Tous les moyens à disposition du syndic sont utilisés pour éviter les mises en demeure (relances par mail, courrier, appels téléphoniques).

Au 31.12.2022, il n'y avait plus de propriétaires débiteurs.

II. ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

a) Visite des parties communes

A la demande du syndic, une visite des parties communes a été réalisée le 04.10.2022 par l'étude d'huissier de Me Tabart, en présence de la direction du site. Le rapport montre des allées plus ou moins bien entretenues.

Une demande a été envoyée à l'exploitant pour que les opérations d'entretien des espaces verts soient reprises. Une fuite a été signalée dans le parking souterrain. La direction du site n'a pas encore confirmé la reprise de ces 2 points.

Ce procès-verbal peut -être consulté dans la rubrique « Comptes-Rendus » de l'Extranet.

b) Carnet d'Entretien

La dernière version du carnet d'entretien est disponible sur l'Extranet, dans la rubrique « Carnet d'Entretien ».

c) Projet de réaménagement des jardins potagers et d'installation d'une micro-crèche

Un réaménagement des potagers délaissés par les résidents, a été proposé par l'exploitant lors de la réunion du Conseil Syndical. IMMOEXPANSION a évoqué l'idée de remplacer ces espaces par une promenade avec coins fleuris et d'installer une microcrèche dans la salle commune pour favoriser les échanges intergénérationnels.

Le Conseil Syndical a demandé à ce que les résidents soient consultés par un prestataire neutre sur la base d'un cahier des charges, afin de recueillir leur réactions face aux projets et de recueillir leurs besoins, leurs envies, leurs attentes.

A ce jour, la direction du site n'a pas communiqué sur les résultats d'une consultation ayant eu lieu le 07 Janvier 2023 entre la direction et les résidents.

Le syndic précise lors de l'Assemblée Générale que face à l'inflation le projet de réaménagement des clôtures a été suspendu.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 2 ans :

- M. GOURET Jean-Yves

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants 6 2504

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	1
Tantièmes	7104	0	392

Se sont abstenus : **GOURET Jean-Yves (392/10000)**

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 2 ans :

- M. RENAULT Jean-Michel

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6	2504
------------------------	---	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS

L'Assemblée Générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée générale et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes s'élevant à la somme de : **6 400.91€**.

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h – 12h et 14h – 17h).

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6		2504
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0
Se sont abstenus : Néant			
Se sont opposés à la décision : Néant			
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 8	
<u>VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024</u>	
<p>Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.</p> <p>* Charges courantes générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurance Multirisques MRI et PNO : 1 240 € - Rémunération du syndic : 4 818 € - Frais postaux : 300 € - Frais de banque : 36 € - Protection juridique : 220 € <p>Le budget prévisionnel 2024 est arrêté à la somme totale de 6 614 €.</p> <p>L'Assemblée autorise le Syndic à procéder à l'Appel de Fonds en 2 fois soit au 70% en Janvier et 30 % en Juillet.</p>	

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496

Absents ou non votants	6		2504
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9	
<u>AUDIT DE FIN DE DECENNALE</u>	
<p>La décennale prenant fin en 2024 (date de réception à reconfirmer), il est recommandé d'effectuer un audit par un expert technique afin de détecter les éventuelles anomalies et pathologies susceptibles de compromettre la solidité de la construction ou la rendre impropre à son usage qui pourraient être couverts par la garantie décennale.</p>	

A titre d'indication, un devis de SOCOTEC 302SDTAP000059 et de BUREAU VERITAS n° Q-401479 - 0421032 est disponible en ligne dans la rubrique "Assemblées Générales"

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- décide de commander un audit de fin de décennale dans la limite d'un budget de 4 000€ TTC
- mandate le Conseil Syndical pour le choix du prestataire
- autorise un accès aux parties privatives pour la bonne réalisation de l'audit

La déclaration d'achèvement de travaux étant datée de Septembre 2016, l'Assemblée décide que la commande d'un audit de fin de décennale sera remise à l'ordre du jour en 2025, pour réalisation l'année qui suit.

La résolution est donc SANS OBJET. Les votes par correspondance ont été annulés.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	0	0
Total des votants	0	0
<hr/>		
Absents ou non votants	23	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **CHATELAIS Victor** (420/10000), **GOURET Jean-Yves ou Christine** (392/10000), **LEMARIE Alain** (419/10000), **LES 3 J** (412/10000), **RENAULT Jean-Michel** (420/10000), **RIVEREAU Christian** (422/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Rappel : Lors de l'Assemblée générale du 14 Mars 2022, l'assemblée générale avait fixé à 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à **500 Euros TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496
<hr/>		
Absents ou non votants	6	2504

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0

Tantièmes	7496	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 11

MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS

Pour rappel l'assemblée générale du 14 Mars 2022 avait fixé à 500€ le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des marchés est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à **500 Euros TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011
Représentés	4	1673
Total des votants	17	7496
Absents ou non votants	6	2504

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 12

DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

La loi ALUR du 24 Mars 2014 institue à compter du 01/01/2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Un contrat de bail lie les copropriétaires à l'exploitant, ce contrat prévoit la prise en charge de la totalité des travaux.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à **0%** du budget de fonctionnement courant.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	812
Votants par correspondance	11	5011

Représentés	4		1673
Total des votants	17		7496
<hr/>			
Absents ou non votants	6		2504
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	7496	0	0
<hr/>			
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.			

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **14 heures 40 minutes** .

Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le secrétaire,
CELAVI SYNDIC

Le Président,
M. GOURET Jean-Yves

Le scrutateur,
M. RENAULT Jean-Michel

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 défailants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, 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 l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

CELAVI SYNDIC : Parc de Brais - 39 route de Fondeline – 44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat : 06 42 37 72 20 - secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité : 07 85 13 21 13 - 07 85 13 21 27 - aurore@celavisyndic.fr

SARL au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045

Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 30496SYN211 à hauteur de 3.500.000 €

Jean-Yves GOURET

Jean-Yves GOURET

Signé le 22/03/2023

 Signé et certifié par yousign 

Jean-Michel RENAULT

Jean-Michel RENAULT

Signé le 20/03/2023

 Signé et certifié par yousign 

Cécile DEHOUX

Cécile DEHOUX

Signé le 20/03/2023

 Signé et certifié par yousign 