

# IROISE ARMORIQUE

Rue d'Armorique - Bld de la Mer  
29280 LOCMARIA PLOUZANE

Les copropriétaires de l'immeuble **IROISE ARMORIQUE**, sis Rue d'Armorique - Bld de la Mer - 29280 LOCMARIA PLOUZANE, se sont réunis en Assemblée Générale le

**Samedi 10 Juin 2023 à 09 heures**

Salle Trégana Espace Socio culturel Ti Lanvenec - 23 rte de Pen ar Ménez 29280 LOCMARIA PLOUZANE  
pouvoir - 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 **2640 sur 10000** tantièmes, soit :

AMICE CHRISTIAN (214), BOUCHER NOEL THIERRY (100), CIMETIERE JEAN NOEL (81), SAS DOPASCH (334), GEOFFROY PATRICK (110), GOACHET LOUIS (103), GONZALES MENDOZA (103), GUEGUEN YANN (103), JESTIN Mathieu PAUL Marianne (99), KERLEROUX SEBASTIEN (101), LE DOUSSAL JACQUES (99), SARL LEUHREK (103), LUCAS ROBERT (100), LUCIOLE (100), MANIERE YVES ET CHANTAL (234), MAUGENDRE MICHEL (100), MOUGEL CORALIE (108), PASDELOUP GILLES ET NICOLE (99), INDIVISION PONS (206), REMEUR YVELINE (143).

**Dont :**

**Sur place: 20** copropriétaires représentant **2640 sur 10000** tantièmes, soit :

AMICE CHRISTIAN (214), BOUCHER NOEL THIERRY (100), CIMETIERE JEAN NOEL (81), SAS DOPASCH (334), GEOFFROY PATRICK (110), GOACHET LOUIS (103), GONZALES MENDOZA (103), GUEGUEN YANN (103), JESTIN Mathieu PAUL Marianne (99), KERLEROUX SEBASTIEN (101), LE DOUSSAL JACQUES (99), SARL LEUHREK (103), LUCAS ROBERT (100), LUCIOLE (100), MANIERE YVES ET CHANTAL (234), MAUGENDRE MICHEL (100), MOUGEL CORALIE (108), PASDELOUP GILLES ET NICOLE (99), INDIVISION PONS (206), REMEUR YVELINE (143)

**Par visioconférence : 0** copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

**Votants par correspondance : 0** copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

**REPRESENTES : 51** copropriétaires représentant **5479 sur 10000** tantièmes, soit :

ABALAIN GILBERT (201) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, ALLEARD VINCENT ET CAROLE (99) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, AMAURY LUC (100) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, ARTAL-BARNES ANTONIO-KAREN (150) représenté(e) par MME CIMETIERE, INDIVISION AUCANTE - MOREAU (112) représenté(e) par MME CIMETIERE, BANHEGYI CHRYSTELLE (103) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, BELIVIER MICHEL (99) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, BERTOLINO JEAN PAUL (79) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, INDIVISION BOURBIN DERIEN (133) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, CHAINAY ALAIN (145) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, CHAUVIN JEAN-PASCAL (100) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, CHRETIEN DENIS (100) représenté(e) par GONZALES MENDOZA, COLIER NICOLAS OU PIECUCH CLAI (83) représenté(e) par MAUGENDRE MICHEL, INDIVISION DE BARBARAIN (135) représenté(e) par MAUGENDRE MICHEL, DE NOYELLE MICHEL (100) représenté(e) par MAUGENDRE MICHEL, FERRANT YVES (103) représenté(e) par GEOFFROY PATRICK, FRAPSAUCE DENIS (103) représenté(e) par GEOFFROY PATRICK, GONIN PATRICE (99) représenté(e) par GEOFFROY PATRICK, GONON ARLETTE (80) représenté(e) par MME GEOFFROY, GOUDICHAUD VERONIQUE (100) représenté(e) par GUEGUEN YANN, GUERIN CATHERINE (99) représenté(e) par GUEGUEN YANN, HERVE JACQUES (99) représenté(e) par GUEGUEN YANN, SARL IMFAST (161) représenté(e) par GOACHET LOUIS, SARL IMMO 789 (108) représenté(e) par GOACHET LOUIS, SCI IROISE ARMORIQUE (161) représenté(e) par GOACHET LOUIS, JEMMI THIERRY (101) représenté(e) par JESTIN Mathieu PAUL Marianne, JULIENNE ISABELLE (81) représenté(e) par JESTIN Mathieu PAUL Marianne, KERMAISON FRANCOIS (103) représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, KEROMNES GOULVEN ET MIGNOT GAE (111) représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, KING EDWARD (101) représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, LAVIGNE

CHRISTOPHE (100) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LE BAGOUSSE JEAN SEBASTIEN (79) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LE BOT SERGE (100) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LE COZ THIERRY (103) représenté(e) par LUCIOLE, LE GLEAU DANIEL (103) représenté(e) par LUCAS ROBERT, LE GUAY PHILIPPE (99) représenté(e) par LUCAS ROBERT, LECOUBLET LOIC (83) représenté(e) par LUCAS ROBERT, LECOILLARD PIERRE-MARC (110) représenté(e) par SARL LEUHREK, LEFEVRE LAURENT ET DOMINIQUE (100) représenté(e) par SARL LEUHREK, LEMAHIEU MARCEL (103) représenté(e) par SARL LEUHREK, SARL MAJE (81) représenté(e) par MANIERE YVES ET CHANTAL, MOREAU NATHALIE (100) représenté(e) par MANIERE YVES ET CHANTAL, INDIVISION PARIS (111) représenté(e) par MANIERE YVES ET CHANTAL, PUENTE GARCIA GERARD (101) représenté(e) par PASDELOUP GILLES ET NICOLE, QUIDELLEUR SERGE (103) représenté(e) par PASDELOUP GILLES ET NICOLE, RENUY JEAN ET MARIE (135) représenté(e) par REMEUR YVELINE, RIVOALLON NELLY (103) représenté(e) par REMEUR YVELINE, SIMON GERARD ET NATACHA (112) représenté(e) par MOUGEL CORALIE, TABOULET MADEC ARNAUD ET VALER (103) représenté(e) par REMEUR YVELINE, THOMAS JEAN LUC ET ANNE (101) représenté(e) par INDIVISION PONS, TROUSSARD LIONEL (100) représenté(e) par INDIVISION PONS.

**ABSENTS : 16 copropriétaires représentant 1881 sur 10000 tantièmes, soit :**

BENZINA NAJAH (126), BESCOND LAURENCE (100), BOUVIER PATRICE (100), DESRUES YVES (101), DIALLO YBRAHIMA (84), GREGOIRE XAVIER (203), JANIN BENOIT ET JEGU NORA (81), JOLY ISABELLE (100), LABAT BRUNO (114), LE CANN ALEXANDRE ET BOSSARD S (84), LEVANNIER JEROME ET SEVERINE (103), MAILHAN JULIEN (103), MARAND STEPHANE (100), SOISSONS HERVE (103), TARRAIN CEDRIC (279), TRANIE LIONEL (100).

## Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président(e) de séance M. BOUCHER NOEL THIERRY.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

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

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(trice/s) de séance Mme AMICE Nicole

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 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.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 04 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice précédent. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au 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 01/01/2022 au 31/12/2022. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

## Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022 D'UN MONTANT DE 147006.41 €

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 147006.41 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 36252.67 €,

- Soit charges récupérables pour un montant de 110753.74 €,

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 149045.00 €

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 07 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES BORNES PHASE 2

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 3737.20 euros TTC.

NB : budget voté : 3737.20 € TTC

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A LA REPARATION DES VOILETS ABIMES

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 3135.82 euros TTC.

NB : budget voté : 2054.54 € TTC

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU DESHUMIDIFICATEUR DE L'ESPACE AQUATIQUE

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 19003.88 euros TTC.

NB : budget voté : 9572.99 € TTC

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 10 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU COMPLEMENT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE CUISINE

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 9 115,89 euros TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à basculer le différentiel dans le fonds travaux soit 1 884,11 €.

NB : budget voté : 11 000 € TTC

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 11 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU TRAVAUX D'EVACUATION ET DE RECHERCHE DE FUITE

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 710.00 euros TTC.

NB : budget voté : 774.54 € TTC

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 12 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AUX TRAVAUX D'ABATTAGE DES ARBRES

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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 5097.00 euros TTC.

NB : budget voté : 5097.00 € TTC mais non appelés par notre confrère donc pas d'appels de fonds faits. Les fonds seront appelés lors de l'approbation de ce compte à la date de l'assemblée générale.

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 50,97 €

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 13 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, en date du 10/06/2023, 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, 1 mois et 15 jours qui commencera le 15/05/2023, pour se terminer le 30/06/2025.

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' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/10000 en voix). (Article 25)

## Point 14 : 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

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

## Point 15 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/01/2023 AU 31/12/2023 D'UN MONTANT DE 159540.00 €

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 159540.00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 35200.00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 124340.00 €

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' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 16 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 D'UN MONTANT DE 159540.00 €

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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 159540.00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 35200.00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 124340.00 €

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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 17 : DECISION A PRENDRE QUANT AU BASCULEMENT DES FONDS AVANCE TRAVAUX ARTICLE 18.6 DANS LE FONDS TRAVAUX POUR UN MONTANT DE 5623.17 €

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, l'autorise à placer la somme de 5 623.17 € sur le livret A.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 18 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT A APPELER RELATIF A LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

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. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndic. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndic.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à 5% soit : 7 977,00 €

Elle autorise le syndic à appeler 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.

## Point 19 : RATIFICATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIETAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE-PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPLOITANT

L'assemblée générale décide de ratifier l'autorisation donnée au syndic pour appeler la quote-part des charges locatives directement à l'exploitant / société NEMEA

Le propriétaire en désaccord avec ce procédé devra en informer le syndic par lettre recommandée.

Il est à noter qu'en cas d'impayé de la part de l'exploitant, le propriétaire est seul redevable.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 20 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. AMAURY

Rappel des membres sortants : M. AMAURY, MME AMICE , M. BOUCHER, M. CHAINAY , SAS DOPASCH, M. LEFEVRE, SARL LEUHREK, M. MAUGENDRE

Est candidat au conseil syndical : M. AMAURY

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. AMAURY pour une durée de 3 ans.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

## Point 21 : 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

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

## Point 22 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MME AMICE

Est candidate au conseil syndical : Mme AMICE

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical Mme AMICE pour une durée de 3 ans.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 23 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 24 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. BOUCHER**

Est candidat au conseil syndical : M. BOUCHER

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. BOUCHER pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 25 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 26 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. CHAINAY**

Est candidat au conseil syndical : M. CHAINAY

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. CHAINAY pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 27 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 28 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE SAS DOPACH**

Est candidat au 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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical SAS DOPASCH pour une durée de 3 ans.

Le représentant de la SAS DOSPACH ne souhaite pas se représenter. Résolution sans objet.



**Point 29 : 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**

Compte-tenu de la résolution précédente, cette résolution est sans objet.

**Point 30 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. LEFEVRE**

Est candidat au conseil syndical : M. LEFEVRE

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. LEFEVRE pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 31 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 32 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE SARL LEUHREK**

Est candidat au conseil syndical : SARL LEUHREK

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical SARL LEUHREK pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 33 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 34 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. MAUGENDRE**

Est candidat au conseil syndical : M. MAUGENDRE

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. MAUGENDRE pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 35 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 36 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : NOUVELLES CANDIDATURES**

Sont candidats au conseil syndical : MME MOUGEL

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, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical Mme MOUGEL pour une durée de 3 ans.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Les membres élus donnent leur accord au syndic pour diffuser leur adresse mail sur le site extranet de STEA FIT.**

**L'élection des membres du conseil syndical induira la désignation de son Président.**

**Point 37 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 38 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

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

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (8119/10000 en voix).** (Article 25)

**Point 39 : 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**

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

## Point 40 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'Assemblée Générale décide de fixer à 4000 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/10000 en voix). (Article 25)

## Point 41 : 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

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

## Point 42 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU RECHAUFFEUR DE LA PISCINE EXTERIEURE

Cf. rapport d'activité

Ci-joint Facture de la société AJS

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie le remplacement du réchauffeur fait à l'entreprise AJS pour un montant de 5 767,73€ TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic financer ces travaux par le fonds travaux pour un montant de 5767,73 €.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 43 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE ACCES PISCINE INTERIEURE

Cf. rapport d'activité

Ci-joint facture de la société HERMINE HABITAT

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remplacement de la porte accès piscine intérieure faits par l'entreprise HERMINE HABITAT pour un montant de 3003.42€. € TTC.

Estimation pour un lot de 100 tantièmes = 30,03€

Le syndic appellera les fonds à tous les copropriétaires sur la base de la clé "Charges communes générales" le 01/07/2023.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8119/8119 en voix). (Article 24)

## Point 44 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DE LA RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11/09/2021 RELATIVE A L'ARRACHAGE DE LA HAIE

Cf. Rapport d'activité

POUR RAPPEL : L'assemblée générale du 11/09/2021 avait décidé de faire réaliser l'arrachage de la haie et avait voté un budget de 984.00 €. Celle-ci a été arrachée par l'exploitant.

L'assemblée générale décide de l'annulation de la résolution de l'assemblée générale du 11/09/2021 relative aux travaux d'arrachage de la haie pour un montant de 960,00 €.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 45 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'AFFECTATION DES FONDS DU COMPTE TRAVAUX RELATIF A L'ARRACHAGE DE LA HAIE AU FONDS TRAVAUX D'UN MONTANT DE 960.00 €

Si l'assemblée générale approuve la résolution précédente relative à l'annulation du compte travaux relatif à l'arrachage de la haie, il est proposé à l'assemblée générale de voter l'affectation des fonds appelés au Fonds Travaux.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 46 : DECISION A PRENDRE SUR LE CHOIX DU BUREAU DE CONTROLE A RETENIR AFIN D'EFFECTUER LE CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS

Cf. rapport d'activité

Ci-joint devis Qualiconsult pour 216,00 € TTC, SCE pour 900,00 € TTC

Devis en attente Acceo, Socotec

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

- De réaliser le contrôle quinquennal des ascenseurs
- Pour un montant TTC de 216,00 €
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à insérer ce montant dans la ligne travaux non récupérables en clé "charges communes générales".

Le Syndic ne prendra pas d'honoraires.

### 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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 47 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DE LA RESOLUTION 12 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/05/2022 RELATIVE AUX TRAVAUX DE SABLAGE ET DE REPARATION DE 30 GARDE-CORPS

Cf. Rapport d'activité

POUR RAPPEL : L'assemblée générale du 15/05/2022 avait décidé de faire réaliser des travaux de sablage et de réparation de 30 garde-corps et avait voté un budget de 10 000,00 €. Les appels de fonds ont été appelés le 01/02/2023, 01/03/2023 et le 01/04/2023 sur la clé "charges communes générales".

Après discussion, l'assemblée générale décide de l'annulation de la résolution n°12 de l'assemblée générale du 14/05/2022 relative aux travaux de sablage et de réparation de 30 garde-corps pour un montant de 10 000,00 €.

Une nouvelle résolution est proposée en suivant avec le détail des travaux à effectuer sur les garde-corps endommagés.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 48 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES GARDE-CORPS ENDOMMAGES FACE AVANT. OPTION 1 : FACE AVANT, REPEINDRE 16 GARDE-CORPS, 19 A REMPLACER A L'IDENTIQUE DES EXISTANTS + FACE ARRIERE : REMISE EN PEINTURE D'1 GARDE-CORPS, 2 EX A REMPLACER A L'IDENTIQUE DES EXISTANTS + DU BATIMENT 15 : REMISE EN PEINTURE DE 2 GARDE-CORPS

Cf. Rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- Société SBP consultée, attente devis
- Société Atelier Veyron consultée, attente devis
- Société Concept Peinture consultée, attente devis

Estimatif de devis fait à partir des devis SBP et Raub ci-joints : 44 650,00 € (remplacement : coût estimatif 1 900,00 €/rambarde - Remise en peinture : coût estimatif 250,00€/rambarde)

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

- De réaliser les travaux de remise en état des garde-corps endommages face avant.

Option 1 : face avant, repeindre 16 garde-corps, 19 à remplacer à l'identique des existants + face arrière : remise en peinture d'1 garde-corps, 2 ex à remplacer à l'identique des existants + du bâtiment 15 : remise en peinture de 2 garde-corps

- Pour un montant TTC de 20 000,00 €

- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.

- D'autoriser le syndic à utiliser les fonds déjà reçus lors du vote de la résolution 12 de l'AG du 14/05/2023 (soit 10 000,00 €) et de procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " pour le reste à régler, soit 10 000€ selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2023, 01/10/2023

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

- 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- 2<sup>ème</sup> 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)

**Il conviendra d'interroger l'architecte de la construction et les services de l'urbanisme sur la possibilité de changer le barreaudage.**

### 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' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

**Point 49 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES GARDE-CORPS ENDOMMAGES FACE AVANT. OPTION 2 : REMPLACER LES 35 GARDE-CORPS AVEC UN MODELE SANS PLEXI + FACE ARRIERE : REMISE EN PEINTURE D'1 GARDE-CORPS, 2 EX A REMPLACER A L'IDENTIQUE DES EXISTANTS + DU BATIMENT 15 : REMISE EN PEINTURE DE 2 GARDE-CORPS**

Cf. Rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- Société SBP consultée, attente devis
- Société Atelier Veyron consultée, attente devis
- Société Concept Peinture consultée, attente devis

Estimatif de devis fait à partir des devis SBP et Raub ci-joints : 56 250,00 € (remplacement : coût estimatif 1 500 €/rambarde - Remise en peinture : coût estimatif 250€/rambarde)

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 562,50 €

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

- De réaliser les travaux de remise en état des garde-corps endommages face avant.
- Option 2 : remplacer les 35 garde-corps avec un modèle sans plexi + face arrière : remise en peinture d'1 garde-corps, 2 ex à remplacer à l'identique des existants + du bâtiment 15 : remise en peinture de 2 garde-corps
- Pour un montant TTC de 56 500,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à utiliser les fonds déjà reçus lors du vote de la résolution 12 de l'AG du 14/05/2023 (soit 10 000,00 €) et de procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " pour le reste à régler, selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2023, 01/10/2023 et 01/01/2024
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - 2<sup>ème</sup> 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.

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution est sans objet.

**Point 50 : DECISION A PRENDRE POUR LE TRAITEMENT DES PIGNONS ET FACADES BATIMENT (FACADE ET PIGNON : BATIMENTS 13-14-6-9 ET PIGNONS BATIMENT 15 ET ACCUEIL)**

Cf. Rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- Société Arbora consultée, attente devis
- Société Concept Peinture consultée, attente devis
- Société LE PERSON consultée, attente devis

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 14,00 €

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

- De réaliser les travaux de traitement des pignons et façades bâtiment (façades et pignons : bt 6-9-13-14 et pignons bt 15 + accueil)
- Pour un montant TTC de 6 500,00 €
- 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 les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2023
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - 2<sup>ème</sup> 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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

**Point 51 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DE LA FERME BOIS SITUEE A L'ENTREE DE LA RESIDENCE (ACCUEIL) AINSI QUE DU HALL D'ACCES A LA LINGERIE**

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société SBP pour 3 300 € TTC
- Société Concept Peinture consultée, en attente

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 32,37 €

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

- De réaliser les travaux divers de remise en peinture de la ferme bois située à l'entrée de la résidence (accueil) ainsi que du hall d'accès à la lingerie
- Pour un montant TTC de 3 237,38 €
- 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 les dates d'exigibilité suivantes : 01/10/2023
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - 2<sup>ème</sup> 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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 52 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COFFRET ELECTRIQUE DE LA PISCINE EXTERIEURE

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société LMG pour un montant TTC de 2 632,13 €

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 26,32 €

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 coffret électrique de la piscine extérieure
- Pour un montant TTC de 2632,13 €
- de choisir l'entreprise LMG
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/01/2024
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
  - 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
  - 2<sup>ème</sup> 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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 53 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REFECTION TOTALE DE L'ETANCHEITE DU TOIT TERRASSE BOIS SITUÉ SUR L'ACCUEIL + REFECTION DES JOINTS SOLINS DU TOIT TERRASSE VEGETALISE & DU TOIT TERRASSE DE LA SALLE DE JEUX AVEC MODIFICATION DES PISSETTES

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société Abers Etanchéité pour 12 423,60 € TTC (Reprise de l'ensemble de l'étanchéité Garantie décennale sur ces travaux)



- Assurance dommages-ouvrage – Cabinet AXILE – pour un montant de 1 580,00 €

Attente chiffrage pour toiture végétalisée et salle de jeux

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 150,00 €

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

- De réaliser les travaux de réfection totale de l'étanchéité du toit terrasse situé sur l'accueil réfection des joints solins du toit terrasse végétalisé & du toit terrasse au-dessus de la salle de jeux avec modification des pissettes

- Pour un montant TTC de 15 000,00 €

- De retenir la Société ABERS

- De souscrire une assurance dommages-ouvrage pour un montant TTC de 1 580,00 €

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2023 et 01/10/2023

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

- 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- 2<sup>ème</sup> 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' : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

### Point 54 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPARATION DE LA TERRASSE/MURET SITUEE AU DESSUS DU LOCAL ATELIER (SOLUTION PERENNE AVEC POSE DE COUVERTINES)

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société Abers Etanchéité pour un montant TTC de 6 108,42 €

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 61,08 €

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

- De réaliser les travaux de réparation de la terrasse/muret située sur le local atelier (solution pérenne avec pose de couvertines)

- Pour un montant TTC de 6 108,42 €

- De retenir la Société ABERS

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/10/2023

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

- 1<sup>ère</sup> tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- 2<sup>ème</sup> 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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

**Point 55 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISSION A DONNER A UN EXPERT BATIMENT POUR LE TRAITEMENT DES FACADES PIGNON 8A ET ARRIERE 8D AINSI QUE POUR LES REMONTEES PAR CAPILLARITE DES LOGEMENTS 1G-2A-4A-12A-15F-15K-15G**

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société BATIXO pour un montant TTC de 1 792,50 €

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 17,93 €

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

- De donner mission à un expert bâtiment pour le traitement des façades pignon 8A et arrière 8D ainsi que pour les remontées par capillarite des logements 1G-2A-4A-12A-15F-15K-15G
- Pour un montant TTC de 1 792,50 €
- De retenir la Société Batixo
- D'autoriser le syndic à rajouter ce montant dans la ligne "travaux non récupérables".

Le syndic ne prendra pas d'honoraire.

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/8119 en voix).** (Article 24)

**Le conseil syndical prendra attache avec des sociétés pour qu'une solution technique soit trouvée.**

**Point 56 : DECISION A PRENDRE QUANT AU REMPLACEMENT DES LIGNES TELEPHONIQUES ASCENSEURS PAR DES KIT GSM**

Cf rapport d'activité joint

Devis joint à la présente convocation :

- Société OTIS pour un montant de 2 640,00 €

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 26,40 €

N.B : L'abonnement à la ligne de téléphone sera remplacé par l'abonnement Connect pour 156,96 € TTC par an.

L'assemblée générale des copropriétaires, connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation de la présente assemblée générale, et après en avoir délibéré, décide :

- la réalisation des travaux de remplacement des lignes téléphoniques ascenseurs par des kits GSM,
- suivant le devis de l'entreprise Otis,
- pour un montant de 2 640,00 euros TTC,

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2024

Le syndic ne prendra pas d'honoraires.

**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'** : 71 votants soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 57 : APPROBATION DE LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DES TRAVAUX ETABLIE PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Cf annexes jointes

L'assemblée générale approuve le plan pluriannuel des travaux établi par le conseil syndical.

Les propriétaires présents ne souhaitent pas voter sur ce point s'agissant d'une information. Un bilan thermique sera demandé pour se préparer au choix de l'équipement de réchauffage de la piscine intérieure : PAC ou réchauffeur.

## Point 58 : INFORMATIONS SUR LES DEBITEURS

SANS OBJET

## Point 59 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ETUDE, PAR LE SYNDIC - OPTION 1 : REMISE EN PEINTURE DES PORTES DES APPARTEMENTS

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, souhaite que celui-ci travaille à l'étude de la remise en peinture des portes des appartements.

Les propriétaires souhaitent que soit étudié la solution de remise en peinture sans moulure et le remplacement des portes en pvc (intérieur) alu (extérieur).

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour'** : 71 votant soit 8119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (8119/8119 en voix).** (Article 24)

## Point 60 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ETUDE, PAR LE SYNDIC - OPTION 2 : REMPLACEMENT DES PORTES DES APPARTEMENTS

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, souhaite que celui-ci travaille à l'étude du remplacement des portes des appartements.

Compte-tenu de ce qui est dit précédemment, cette résolution est sans objet.

## Point 61 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : [www.stea-fit.com](http://www.stea-fit.com)

Il 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](http://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.

## Point 62 : 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.

Un 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.

## Point 63 : 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.

Accords reçus : SCI LUCIOLE, M. KERLEROUX, Indivision BOURBIN-DERIEN, Mme AMICE, SARL IMMO 789

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

## Point 64 : QUESTIONS DIVERSES

Les propriétaires présents souhaitent que soit organisée une visioconférence avec l'exploitant pour une meilleure communication.

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

**Il est 11:51**

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 syndic. »*

*« 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 LOCMARIA-PLOUZANE, le 10/06/2023

Président : BOUCHER NOEL THIERRY

Scrutateur : AMICE NICOLE

Secrétaire : STEA FIT Jérôme BOY

*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@fitgestion.com](mailto:h.fonvielle@fitgestion.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](http://www.cnil.fr)*