

IROISE ARMORIQUE

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

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AD6-180-095

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

Mercredi 29 Mai 2024 à 09 heures

Salle Trégana Espace Socio culturel Ti Lanvenec - 23 rte de Pen ar Menez 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 : 21 copropriétaires représentant **2543 sur 10000** tantièmes, soit :

AMAURY LUC (100), AMICE CHRISTIAN (214), BOUCHER NOEL THIERRY (100), CHAINAY ALAIN (145), CIMETIERE JEAN NOEL (81), FERRANT YVES (103), GOACHET LOUIS (103), GONZALES MENDOZA (103), HERVE JACQUES (99), JESTIN Mathieu PAUL Marianne (99), KERLEROUX SEBASTIEN (101), LE BOT SERGE (100), LE COZ THIERRY (103), LE DOUSSAL JACQUES (99), SARL LEUHREK (103), 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: 21 copropriétaires représentant **2543 sur 10000** tantièmes, soit :

AMAURY LUC (100), AMICE CHRISTIAN (214), BOUCHER NOEL THIERRY (100), CHAINAY ALAIN (145), CIMETIERE JEAN NOEL (81), FERRANT YVES (103), GOACHET LOUIS (103), GONZALES MENDOZA (103), HERVE JACQUES (99), JESTIN Mathieu PAUL Marianne (99), KERLEROUX SEBASTIEN (101), LE BOT SERGE (100), LE COZ THIERRY (103), LE DOUSSAL JACQUES (99), SARL LEUHREK (103), 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 : 50 copropriétaires représentant **5543 sur 10000** tantièmes, soit :

ABALAIN GILBERT (201) représenté(e) par AMAURY LUC, ALLEARD VINCENT ET CAROLE (99) représenté(e) par AMAURY LUC, ARTAL-BARNES ANTONIO-KAREN (150) représenté(e) par AMAURY LUC, INDIVISION AUCANTE - MOREAU (112) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, BELIVIER MICHEL (99) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, BERTOLINO JEAN PAUL (79) représenté(e) par AMICE CHRISTIAN, BESCOND LAURENCE (100) représenté(e) par CHAINAY ALAIN, INDIVISION BOURBIN DERIEN (133) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, BOUVIER PATRICE (100) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, CHAUVIN JEAN-PASCAL (100) représenté(e) par BOUCHER NOEL THIERRY, COLIER NICOLAS OU PIECUCI CLAI (83) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, INDIVISION DE BARBARAIN (135) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, DE NOYELLE MICHEL (100) représenté(e) par CIMETIERE JEAN NOEL, DESRUES YVES (101) représenté(e) par FERRANT YVES, SAS DOPASCH (334) représenté(e) par SARL LEUHREK, FRAPSAUCE DENIS (103) représenté(e) par FERRANT YVES, GEOFFROY PATRICK (110) représenté(e) par GOACHET LOUIS, GONIN PATRICE (99) représenté(e) par GOACHET LOUIS, GONON ARLETTE (80) représenté(e) par GOACHET LOUIS, GOUDICHAUD VERONIQUE (100) représenté(e) par GONZALES MENDOZA, GUERIN CATHERINE (99) représenté(e) par GONZALES MENDOZA, SARL IMFAST (161) représenté(e) par HERVE JACQUES, SARL IMMO 789 (108) représenté(e) par HERVE JACQUES, SCI IROISE ARMORIQUE (161) représenté(e) par HERVE JACQUES, JANIN BENOIT ET JEGU NORA (81) représenté(e) par JESTIN Mathieu PAUL Marianne, JEMMI THIERRY (101) représenté(e) par JESTIN Mathieu PAUL Marianne, JOLY ISABELLE (100) représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, JULIENNE ISABELLE (81)

représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, KERMABON FRANCOIS (103) représenté(e) par KERLEROUX SEBASTIEN, KEROMNES GOULVEN ET MIGNOT GAE (111) représenté(e) par LE BOT SERGE, LAVIGNE CHRISTOPHE (100) représenté(e) par LE BOT SERGE, LE BAGOUSSE JEAN SEBASTIEN (79) représenté(e) par LE BOT SERGE, LE GLEAU DANIEL (103) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LE GUAY PHILIPPE (99) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LECOUBLET LOIC (83) représenté(e) par LE DOUSSAL JACQUES, LECOILLARD PIERRE-MARC (110) représenté(e) par LE COZ THIERRY, LEFEVRE LAURENT ET DOMINIQUE (100) représenté(e) par LE COZ THIERRY, LEMAHIEU MARCEL (103) représenté(e) par LE COZ THIERRY, LEVANNIER JEROME ET SEVERINE (103) représenté(e) par CHAINAY ALAIN, LUCAS ROBERT (100) représenté(e) par CHAINAY ALAIN, MAILHAN JULIEN (103) représenté(e) par MANIERE YVES ET CHANTAL, SARL MAJE (81) représenté(e) par MANIERE YVES ET CHANTAL, MOREAU NATHALIE (100) 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, THOMAS JEAN LUC ET ANNE (101) représenté(e) par MAUGENDRE MICHEL, TROUSSARD LIONEL (100) représenté(e) par MAUGENDRE MICHEL.

ABSENTS : 16 copropriétaires représentant 1914 sur 10000 tantièmes, soit :

BANHEGYI CHRYSTELLE (103), BENZINA NAJAH (126), CHRETIEN DENIS (100), CIE IMMO DAUPHINE SAVOIE (103), DIALLO YBRAHIMA (84), GREGOIRE XAVIER (203), KING EDWARD (101), LABAT BRUNO (114), LE CANN ALEXANDRE ET BOSSARD S (84), LUCIOLE (100), MARAND STEPHANE (100), INDIVISION PARIS (111), SOISSONS HERVE (103), TABOULET MADEC ARNAUD ET VALER (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

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

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

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

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 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 01/01/2023 au 31/12/2023. 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 31/12/2023 D'UN MONTANT DE 161066.60 €

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 161066.60 € TTC :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 31276.42 €,
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 129790.19 €,

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 159540.00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A L'ARRACHAGE DES ARBUSTES EN LIMITE DE PROPRIETE ROBOT : MONTANT AFFECTE AU FONDS TRAVAUX

La résolution de l'assemblée générale du 10/06/2023 votait l'affectation du montant de ce compte travaux, 960,00 €, au fonds travaux. Ces fonds ayant bien été transférés, l'assemblée générale approuve la clôture de ce compte travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES VIEILLES BORNES LUMINEUSES

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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 2 946,00 euros TTC.

NB : budget voté : 2 946,00 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A L'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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 5 097,00 euros TTC.

NB : budget voté : 5 097,00 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 10 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU RECHAUFFEUR PISCINE EXTERIEURE

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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 5 767,73 euros TTC.

NB : budget voté : 5 767,73 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 11 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ACCES DE LA PISCINE INTERIEURE

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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 3 003,42 euros TTC.

NB : budget voté : 3 003,42 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 12 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS A TRAITEMENT DES PIGNONS ET FACADES BATIMENT (FACADE ET PIGNON : BATIMENTS 13-14-6-9 ET PIGNONS BATIMENT 15 ET ACCUEIL)

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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 8 657,82 euros TTC.

NB : budget voté : 6 890,00 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 13 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/01/2024 AU 31/12/2024 D'UN MONTANT DE 174630.00 €

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 174630.00 € :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 38800.00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 135830.00 €

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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 14 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 D'UN MONTANT DE 174630.00 €

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 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 174630.00 € :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 38800.00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 135830.00 €

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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 15 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

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, soit 8 731,50 €.

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

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

Le syndic appellera $\frac{1}{4}$ 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.

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

Point 16 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE 3 FILTRES A SABLE DE LA PISCINE EXTERIEURE

Cf. rapport d'activité

Ci-joint factures de AJS

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 85,39 €

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de changement de 3 filtres à sable de la piscine extérieure faits par l'entreprise AJS pour un montant de 10 266,83 € TTC, autorise le syndic à répartir la dépense comme suit : 1 727,54 € TTC à ajouter dans le budget 2024 "charges récupérables" et 8 539,29 € TTC en charges non récupérables, financées par un appel de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2024. L'assemblée générale accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 17 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA 3EME POMPE DE FILTRATION DE LA PISCINE EXTERIEURE

Cf. rapport d'activité

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 14,23 €

Ci-joint facture de AJS

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remplacement de la 3ème pompe de la piscine extérieure faits par l'entreprise AJS pour un montant de 1 422,81 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 18 : RATIFICATION DES TRAVAUX D'ELAGAGE DES ARBRES SUITE A LA TEMPETE CIARAN

Cf. rapport d'activité

Ci-joint facture ARBORA

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 56,11 €

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux d'élagage des arbres suite à la tempête CIARAN faits par l'entreprise ARBORA pour un montant de 5 611,20 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 100 % au 01/07/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 70 votants soit 7983 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 103 tantièmes.
SARL LEUHREK(103).

La résolution est adoptée (7983/7983 en voix). (Article 24)

Point 19 : RATIFICATION DES TRAVAUX D'ETANCHEITE DES 2 TERRASSES DU BATIMENT 15 QUI CREAIENT DES DEGRADATIONS DANS LE LOGEMENT DU DESSOUS

Cf. rapport d'activité

Ci-joint facture Abers Etanchéité (tva à 10 %)

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 22,72 €

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux d'étanchéité des deux terrasses du bâtiment 15 qui créaient des dégradations dans le logement du dessous, faits par l'entreprise ABERS, pour un montant de 2 272,52 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " CHARGES GENERALES " selon les dates d'exigibilité suivantes : 100 % au 01/07/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 20 : RATIFICATION DES TRAVAUX D'ARRACHAGE DE HAIE EN LIMITE COTE M. CROUPIE

Cf. rapport d'activité

Ci-joint devis de Paysages d'Iroise

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 20,55 €

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux d'arrachage de haie en limite côté M. CROUPIE faits par l'entreprise Paysages d'Iroise pour un montant de 2 055,00 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 100 % au 01/07/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)

- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 21 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 3 BRISE-VUES SUIET LA TEMPETE CIARAN

Cf. rapport d'activité

Ci-joint devis Piriou (tva à 10 %)

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 20,17 €

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remplacement de 3 brise-vues par l'entreprise Piriou pour un montant de 8 451,93 € TTC (- indemnité sinistre de 6 435,00 €) soit 2 016,93 €, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 100 % au 01/07/2024, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 22 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DE 73 PORTES + LES 3 PORTES SUR LESQUELLES L'ESSAI A ETE REALISE

Cf. Rapport d'activité

Ci-joint :

- Devis JM DECORATION pour 46 975,50 € TTC (tva 10 %)
- Facture JM DECORATION pour 1 930,50 € TTC (tva 10 %)

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 489,06 €

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 peinture de 73 portes + 3 portes tests
- Pour un montant TTC de 48 906,00 €
- 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 : 50 % au 01/07/2024 et 50 % au 01/10/2024.
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € 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 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 23 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION D'ETANCHEITE DE LA TERRASSE DE LA SALLE DE JEUX ET TOITURE ASCENSEUR

Cf. Rapport d'activité

Ci-joint devis ABERS pour 8 366,75 € (tva à 10) + 2 534,97 € (tva 10 %)
Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 109,02 €

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

- De réaliser les travaux de réfection d'étanchéité de la terrasse de la salle de jeux et toiture de l'ascenseur
- Pour un montant TTC de 10 901,72 €
- 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 : 50% le 01/01/2025 et 50% le 01/04/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € 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 8086 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 24 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ELAGAGE PREVENTIF DE SECURITE (4-6-7-8-9-18-19) ET DERRIERE LE BATIMENT 6 (ARBRE A ETETER)

Cf. Rapport d'activité

Devis en attente :

- Société ARBORA
- Société PAYSAGES D'IROISE
- Société RAGUENES

Estimatif : 3 500,00 €

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 35,00 €

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

- De réaliser les travaux d'élagage préventif de sécurité (4-8-9) et derrière le bâtiment 6
- Pour un montant TTC de 3 500,00 €

- 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 : 01/10/2024
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € 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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 25 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DES ACCROCS DE RAVALEMENT DES BATIMENTS 0-15-14-13-6-9 ET TRAITEMENTS DES FISSURES DU BATIMENT 8

Cf. Rapport d'activité

Ci-joint devis JM Décoration (tva à 10 %)

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 104,64 €

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

- De réaliser les travaux de reprise des accrocs de ravalement des bâtiments 0-15-14-13-6-9 et traitements des fissures du bâtiment 8

- Pour un montant TTC de 10 464,07 €

- 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 : 01/01/2025

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

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € 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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 26 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE DEPOSE DE L'INSTALLATION DES LUMINAIRES EXISTANTS ET MISE EN PLACE D'UN ECLAIRAGE SUR

MAT DE LA ZONE PISCINE EXTERIEURE

Cf. Rapport d'activité

Ci-joint devis GLE ELECTRICITE

Estimation pour un lot de 100 tantièmes : 19,11 €

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

- De réaliser les travaux de dépose de l'installation des luminaires existants et mise en place d'un éclairage sur mat de la zone piscine extérieure
- Pour un montant TTC de 1 910,88 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à rajouter ce montant au budget 2024 en travaux non récupérables
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € 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.

A CE JOUR PAS DE NECESSITE LES EQUIPEMENTS ONT ÉTÉ DEPOSES DANS L'INTERVALLE PAR L'EXPLOITANT

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- Ont voté 'Contre' : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/8086 en voix). (Article 24)

Point 27 : MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DU BATIMENT 15 (SANS DPE)

Cf rapport d'activité

Ci-joint proposition SCOCOTEC pour 1 740,00 €

- ACCEO en attente

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

- De réaliser l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux du bâtiment 15 sans DPE général,
- Pour un montant TTC de 1 740,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à faire un appel de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " : 01/04/2025

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme, après en avoir délibéré, que les honoraires spécifiques du syndic seront facturées à la vacation horaire conformément au mandat en cours.

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 8086 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (8086/8086 en voix). (Article 24)

Point 28 : POINT D'INFORMATION QUANT A LA PROGRAMMATION PLURIANNUELLE DES TRAVAUX ETABLI PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Cf. document joint

L'assemblée générale prend note du plan pluriannuel des travaux établi par le conseil syndical.

Point 29 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA POSSIBILITE D'ASSISTER A DISTANCE (VISIOCONFÉRENCE, ETC) AUX ASSEMBLEES GENERALES TENUES EN PRESENTIEL

Ayant été informée des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant son identification, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant pour un montant de 3 € TTC/lot principal/an.

Si la résolution est approuvée, ce montant sera rajouté dans le budget annuel en clé "charges à l'unité".

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **Ont voté 'Contre'** : 71 votants soit 8086 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/8086 en voix). (Article 24)

Point 30 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : 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, 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 31 : 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 32 : 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

La réglementation en copropriété évolue. Dorénavant, les convocations aux assemblées générales et les procès-verbaux seront adressés par lettre recommandée électronique. Cette mesure, issue de la loi du 9 avril 2024, vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. Cependant, vous pourrez conserver l'envoi postal de ces documents. Une communication sera faite par STEA FIT afin d'indiquer la date à laquelle le cabinet procèdera à la mise en application de cette nouvelle réglementation pour la notification des prochaines assemblées générales et de la marche à suivre pour chacun des copropriétaires qui souhaiterait un envoi postal.

Point 33 : QUESTIONS DIVERSES

Fibre installée : nous attendons confirmation du fournisseur/installateur

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

Il est 11:38

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 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. 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 le 29/05/2024

Président : M BOUCHER NOEL

Scrutateur : MME AMICE

Secrétaire : STEA FIT – MME LUCIANI

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 (j.boy@stea-fit.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