

**Résolution n°4 : Budget Prévisionnel N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Article 24 (majorité simple)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le conseil syndical et le syndic pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 est arrêté à la somme de 22 767.88 Euros et sera appelé sous la forme de quatre appels trimestriels.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°5 : Budget Prévisionnel N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Article 24 (majorité simple)**

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 s'élevant à 23 317.88€uros.

Ce budget sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°6 : Désignation de SQUARE HABITAT en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat - Article 25 (majorité absolue)**

L'assemblée générale renouvelle le mandat du syndic SQUARE HABITAT représenté par Madame Mélanie BOCHE et Monsieur Gilles DESHAYES, titulaire de la carte professionnelle n°CPI17022018000028400 délivrée par la Préfecture de la Charente-Maritime, Garantie Financière assurée par la CAMCA.

Le syndic est nommé pour une durée de 16 MOIS et 8 jours qui commencera le 22 février 2023 et se terminera le 30 Juin 2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic, l'assemblée générale désigne, MME REFRAY Présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de cette assemblée.

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°7 : Dispense du conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic - Article 25 (majorité absolue)**

Conformément à l'article 21 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le conseil syndical est dispensé de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article.

VOTENT POUR	6135 / 10000 tantièmes (6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	948 / 10000 tantièmes (948 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) (653), (295)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°9 : Candidature Madame GUERIN.**

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°10 : Candidature Madame DIGUET.**

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°11 : Candidature Madame REFRAY.**

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°12 : Candidature Monsieur BILLAUD.**

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°13 : Candidature Monsieur AUDOUX.**

VOTENT POUR	6643 / 10000 tantièmes (6643 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	440 / 10000 tantièmes (440 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr AUDOUX Patrick (440)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°14 : Candidature Immobilière Atlantic Aménagement, représentée par Madame HUET.**

VOTENT POUR	5003 / 5003 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5003 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	2080 (Total tantièmes: 10000) (2080 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°15 : Candidature spontanée.**

Pas de candidature spontanée.

**Résolution n°16 : Consultation du conseil syndical - Article 25 (majorité absolue)**

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 500 euros T.T.C.

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°17 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25 (majorité absolue)**

L'Assemblée décide de fixer à 500 euros T.T.C, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°18 : Ratification des travaux de l'installation du kit GSM en remplacement de la ligne analogique de l'ascenseur des parties communes. Article 24 (majorité simple)**

En début d'année, il a été décidé avec l'accord du conseil syndical de valider l'installation du kit GSM sur l'ascenseur pour faire des économies sur l'abonnement mensuel ORANGE.

Ainsi, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis de l'ascensoriste OTIS joint en annexe, décide d'entériner cette décision, et donc de valider ce dernier.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux est réparti sur l'exercice clos au 31/12/2022, selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense "CHARGES SPECIALES ENTRET ESCAL TAPIS ASCENSEUR"

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°19 : Décision de transfert d'un montant de 191.40€ correspondant à une indemnité d'assurance dommage ouvrage, en fonds travaux LOI ALUR. Article 25 (majorité absolue)**

Nous vous informons que nous avons reçu une indemnité d'assurance dommage ouvrage d'un montant de 660.00 € pour la reprise de la pissette à l'arrière de la résidence servant d'évacuation des eaux pluviales du balcon du R+1, R+2 et R+3 et pour le remplacement du bardage bois qui s'est dégradé.

Un devis a été validé pour le rallongement de cette pissette et pour le prolongement de la descente en cuivre en face du local poubelle pour un montant de 468.60€ TTC.

Après discussion avec le conseil syndical, il est proposé de placer le restant de cette indemnité sur le fonds travaux LOI ALUR ce qui permettra de financer des travaux futurs pour l'ensemble des copropriétaires.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de procéder au transfert de 191.40 € euros correspondant sur le fonds travaux LOI ALUR.

Ce fonds pourra faire face aux travaux appelés en CHARGES COMMUNES GENERALES.

Pour information, le montant va être crédité sur vos comptes copropriétaires suite à la validation des comptes et appelé par la suite en fonds travaux LOI ALUR au débit de vos comptes copropriétaires en même temps que vos appels de fonds de charges courantes.

VOTENT POUR	7083 / 10000 tantièmes (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°20 : Travaux : remplacement des baguettes en bois entourant le bardage de l'immeuble par des bagnettes en alu. Article 24 (majorité simple)**

Devis demandés en attente de réception : ALPICITY et BG POSE ET RENOV.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical d'étudier les devis réceptionnés et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2000.00 euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense « CHARGES COMMUNES GENERALES » et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- Un appel de fonds en date du 01/04/2023 en imputation du fonds travaux loi ALUR pour un montant de 2000.00€ (le montant sera ajusté selon le montant réel du devis validé par le conseil syndical)

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°21 : Travaux : nettoyage des canalisations des eaux usées. Article 24 (majorité simple)**

Devis demandés en attente de réception : DELFAU et ATLANTIC ASSAINISSEMENT.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical d'étudier les devis réceptionnés et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 500.00 euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense « CHARGES COMMUNES GENERALES » et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- Un appel de fonds en date du 01/04/2023 représentant 100% du budget.

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°22 : Travaux : remise à niveau de la pente des dalles devant la porte du local poubelle. Article 24 (majorité simple)**

Il a été constaté qu'il y a de l'eau qui stagne devant le local poubelle de la résidence. Nous avons mandaté un maçon, qui nous indique que la pente sur cette zone là (environ 13m<sup>2</sup>) n'est pas bonne, c'est pour cela que l'eau stagne.

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide d'effectuer les travaux suivants :
- Remise à niveau de la pente des dalles devant la porte du local poubelle.

Le vote du choix de l'entreprise sera voté lors des résolutions suivantes.

Devis demandé en attente de réception : Pimanta André

**22-a Proposition BC RENOV.**

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BC RENOV s'élevant à 1 293,05 €€ TTC pour effectuer les travaux suivants :

- Remise à niveau de la pente des dalles devant la porte du local poubelle.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépenses "CHARGES GENERALES" et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies, ci-dessous :

- un appel de fonds en date du 01/04/2023 représentant 50% du budget.
- un appel de fonds en date du 01/05/2023 représentant 50% du budget.

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTENT POUR	2375 / 6430 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2375 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080), Mr JACQUES (295)	
VOTENT CONTRE	4055 / 6430 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4055 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	653 (Total tantièmes: 10000) (653 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	(653)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**22-b Mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1.**

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1300.00 euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense « CHARGES COMMUNES GENERALES » et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- Un appel de fonds en date du 01/04/2023 représentant 50% du budget.
- Un appel de fonds en date du 01/05/2023 représentant 50% du budget.



nr

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

**Résolution non votée, lors de la réception du devis, c'est le conseil syndical qui décidera.**

**Résolution n°23 : RCP et la loi ELAN - mise en conformité des Règlements de copropriété : audit obligatoire - Article 24 (majorité simple)**

Un des apports majeurs de la loi ELAN, entrée en vigueur le 23 novembre 2018, est l'obligation mise à la charge de tout syndicat de mettre à jour son règlement de copropriété (RCP).

En effet, de nombreux règlements de copropriété, rédigés il y a de nombreuses années, ne sont aujourd'hui plus adaptés et ne retranscrivent pas fidèlement l'existence des parties communes particulières, consacrées par la jurisprudence et créées de faits au sein de la copropriété, à savoir :

- les parties communes spéciales (parties et charges liés à un bâtiment ou une partie de bâtiment) ;
- Les parties communes à droit de jouissance exclusif (loggia, balcon, toiture-terrasse, combles aménagés...)
- Les lots transitoires (lors de la construction d'un immeuble, ces lots transitoires sont parfois conservés. Ensuite, le promoteur vote et participe aux charges jusqu'à la construction et leur remplacement par de vrais lots privatifs).

Face à cette nouvelle obligation, le syndicat des copropriétaires et son syndic sont tenus d'assurer la mise en conformité des règlements de copropriété, notamment par le biais d'une consultation juridique qui permet de déterminer efficacement la nécessité de modifier le règlement.

A défaut, l'existence de ces parties peuvent être remise en cause et le syndic qui n'a pas alerté précisément le syndicat des copropriétaires pourrait engager sa responsabilité civile professionnelle.

Par ailleurs en agissant pas, les copropriétaires s'exposent au risque de disparition de leurs parties communes.

Apport de la loi ELAN en matière de mise en conformité des RCP : nous vous laissons le soin de vous renseigner sur le corps de la loi ELAN en visionnant les sites officiels.

Risques en cas de défaut de mise en conformité :

Pour le syndicat des copropriétaires :

- La mise en conformité du règlement de copropriété permet de ne pas priver le ou les copropriétaires des droits qui leur ont été reconnus.
- Elle permet une plus juste répartition des charges en fonction de l'usage ou de l'utilité des parties communes.

Refuser la mise en harmonie du RCP expose le syndicat à l'action en contentieux d'un ou plusieurs copropriétaires lésés sachant que les dispositions de la loi ELAN ont un caractère impératif.

En effet à défaut de mise en conformité, la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être recherchée pour les raisons suivantes :

- A la suite de la contestation de la répartition des charges de copropriété utilisée figurant dans l'état descriptif sans être mentionnée dans le règlement de copropriété ;
- En présence de parties communes spéciales sans charges communes spéciales correspondantes ;
- Le droit de jouissance exclusif privatif existant (mentionné dans l'état descriptif de division ou voté en assemblée générale mais non présent dans le règlement de copropriété peut être contesté.

Pour le syndic :

- Le syndic doit proposer la mise en conformité du règlement de copropriété, faute de voir sa responsabilité engagée envers le syndicat et ses membres pour manquement à sa mission d'administration de l'immeuble, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- Avec un risque de contestation des décisions votées, de la répartition des charges et des difficultés d'application du règlement de copropriété.

L'extinction d'un droit de jouissance privatif octroyé à un copropriétaire sur les parties communes, à défaut de modification RCP, aurait de lourdes conséquences.

Recommandations du cabinet :

- Veiller à la conformité du règlement de copropriété aux nouvelles exigences de la loi ELAN avant le 20 novembre 2024 notamment par le biais d'une consultation juridique,
- Le cas échéant, assurer la mise à jour du règlement de copropriété conformément aux dispositions de la loi ELAN.

Projet de résolution :

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires décident de faire réaliser l'audit de la documentation au règlement de copropriété et la consultation d'un avocat pour vérifier la conformité ou non du règlement de copropriété avec la loi ELAN.

### **23- Proposition NOMADE PROCESS**

L'assemblée générale retient la proposition de la Société NOMADE PROCESS pour un montant de 456 €uros TTC suivant Cas n°1 (vérification des documents et consultation) si au besoin des documents devaient être commandés le montant passerait à 756 €uros TTC (vérification des documents, commande des documents et consultation).

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense « CHARGES COMMUNES GENERALES » et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- Un appel de fonds en date du 01/03/2023 représentant 50% du budget.
- Un appel de fonds en date du 01/04/2023 représentant 50% du budget.

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

**La résolution sera reportée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.**

### **23-b Mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1.**

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 800 euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense « CHARGES COMMUNES GENERALES » et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- Un appel de fonds en date du 01/03/2023 représentant 50% du budget.
- Un appel de fonds en date du 01/04/2023 représentant 50% du budget.

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

L'assemblée générale décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

**La résolution sera reportée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.**

Résolution non votée

### **Question n°24 : Point d'information : Protection juridique.**

L'assemblée générale décide de conserver l'assurance protection juridique.

### **Question n°25 : Point d'information - Loi Climat et Résilience.**

### **Question n°26 : Questions diverses (Pas de vote)**

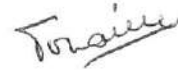


Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18h45.

LE PRÉSIDENT  
Mme REFFAY



LE SECRÉTAIRE  
Mme TOURAINE



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« 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. »

## PROCES VERBAL

### Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : ROMARINS

Madame,

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez pour la gestion de votre copropriété et vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les contacts au sein de notre agence :

**GESTIONNAIRE : Mme LE GARREC**

syndic.rivages@squarehabitat.fr

**COMPTABLE : Mme GERARD**

syndic.rivages.compta@squarehabitat.fr

**ASSISTANTE : Mme BRUSLÉ**

syndic.rivages@squarehabitat.fr

CONTACT 05.46.52.55.00

***Standard fermé le mardi matin et le jeudi matin***

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Le Syndic

**AYTRE SERVICE COPROPRIETE**

1A, avenue du Général De Gaulle  
17440 AYTRE  
Tél. : 05.48.52.55.00  
syndic.rivages@squarehabitat.fr

**Copropriété :**  
**ROMARINS**  
**SDC Les Romarins**  
**28 Rue Jean Perrin**  
**17000 LA ROCHELLE**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU** **Mercredi 22 février 2023**

Le mercredi 22 février 2023 à 17:30, les copropriétaires de la résidence ROMARINS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SQUARE HABITAT  
1A Avenue GENERAL DE GAULLE  
17440 AYTRE

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 13 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 7083 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 0 copropriétaires votent par correspondance, soit 0 sur 10000.

### **Sont présents ou représentés :**

Mr AUDOUX Patrick (440) Représentée par Mme REFRAY, Mr BILLAUD Olivier (439), Monsieur et/ou Madame BOURDON Dominique (461), Mme DIGUET Armelle (437), Mme GAILLIEGUE/KROLEVETZKY Catherine (653) Représentée par Mme REFRAY, Monsieur et Madame GUERIN (648), STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080) Représentée par Mme REFRAY, Mr JACQUES (295), Monsieur et/ou Madame LE CALLONNEC (298) Représenté(e) par Mme DIGUET Armelle, SCI MINI POUSS (297), Mr PUBERT et GASSEN (294), Mme REFRAY (440), Mme VATBLED (301)

### **Sont absents et non représentés :**

Monsieur et/ou Madame BAHUET (438), Monsieur et/ou Madame BRUNET (296), Monsieur et/ou Madame BUCELLONI (366), Mme CAILLAUD Sylvie (291), Melle CAZES (440), M. et Mme COHEN LOUISE IDA (449), SCI LES ROMARINS (637)

### **Ordre du jour :**

- 1 - Election du Bureau - Désignation du Président - Article 24 (majorité simple)
- 2 - Election du Bureau - Désignation du Secrétaire - Article 24 (majorité simple)
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 - Article 24 (majorité simple)
- 4 - Budget Prévisionnel N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Article 24 (majorité simple)
- 5 - Budget Prévisionnel N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Article 24 (majorité simple)
- 6 - Désignation de SQUARE HABITAT en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat - Article 25 (majorité absolue)
- 7 - Dispense du conseil syndical de mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic - Article 25 (majorité absolue)
- 8 - Désignation du conseil syndical. Article 25 (majorité absolue)
- 9 - Candidature Madame GUERIN.
- 10 - Candidature Madame DIGUET.
- 11 - Candidature Madame REFRAY.
- 12 - Candidature Monsieur BILLAUD.
- 13 - Candidature Monsieur AUDOUX.

- 14 - Candidature Immobiliere Atlantic Aménagement, représentée par Madame HUET.  
 15 - Candidature spontanée.  
 16 - Consultation du conseil syndical - Article 25 (majorité absolue)  
 17 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25 (majorité absolue)  
 18 - Ratification des travaux de l'installation du kit GSM en remplacement de la ligne analogique de l'ascenseur des parties communes. Article 24 (majorité simple)  
 19 - Décision de transfert d'un montant de 191.40€ correspondant à une indemnité d'assurance dommage ouvrage, en fonds travaux LOI ALUR. Article 25 (majorité absolue)  
 20 - Travaux : remplacement des baguettes en bois entourant le bardage de l'immeuble par des baguettes en alu. Article 24 (majorité simple)  
 21 - Travaux : nettoyage des canalisations des eaux usées. Article 24 (majorité simple)  
 22 - Travaux : remise à niveau de la pente des dalles devant la porte du local poubelle. Article 24 (majorité simple)  
 22a - Proposition BC RENOV.  
 22b - Mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1.  
 23 - RCP et la loi ELAN - mise en conformité des Règlements de copropriété : audit obligatoire - Article 24 (majorité simple)  
 23a - Proposition NOMADE PROCESS.  
 23b - Mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1.  
 24 - Point d'information : Protection juridique.  
 25 - Point d'information - Loi Climat et Résilience.  
 26 - Questions diverses (Pas de vote)

**Résolutions :**

**Résolution n°1 : Election du Bureau - Désignation du Président - Article 24 (majorité simple)**

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent la Présidente de séance, MME REFRAY.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°2 : Election du Bureau - Désignation du Secrétaire - Article 24 (majorité simple)**

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent le secrétaire de séance, Mlle TOURAINE Mégane, représentant l'agence SQUARE HABITAT.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 - Article 24 (majorité simple)**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, dans les délais légaux et sans réserve.

VOTENT POUR	7083 / 7083 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (7083 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**