

PV AG

Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : ROMARINS

Madame,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "ROMARINS", daté du 24/02/2022.

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

Le Syndic

AUTRE SERVICE COPROPRIETE

1A, avenue du Général De Gaulle
17440 AYTRE
Tél : 06 46 52 55 00
syndic.rvages@squarehabitat.fr

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **jeudi 24 février 2022**

Le jeudi 24 février 2022 à 17:00 les copropriétaires de la résidence LES ROMARINS, sur convocation du syndic, se sont réunis en assemblée générale au :

Maison des Métiers
107 Avenue Michel Crépeau
17000 LA ROCHELLE

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

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

- 9 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5371 sur 10000.
- 1 copropriétaire vote par correspondance, soit 461 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

Mr AUDOUX (440), Mr BILLAUD Olivier (439), Mme DIGUET Armelle (437), Madame GUERIN (648), STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080) Représentée par Mme HUET, Mr JACQUES (295), Monsieur et/ou Madame LE CALLONNEC (298) Représentée par Mme DIGUET Armelle, Mr PUBERT et GASSEN (294), Mme REFRAY (440) Représentée par Mme DIGUET Armelle

Sont en vote par correspondance :

Monsieur et/ou Madame BOURDON Dominique (461)

Sont absents et non représentés :

Monsieur et/ou Madame BAHUET (438), Monsieur et/ou Madame BRUNET (296), Monsieur et/ou Madame BUCCELLONI (366), Mme CAILLAUD Sylvie (291), Melle CAZES (440), M. et Mme COHEN LOUISE IDA (449), Mme GAILLIEGUE/KROLEVETZKY (653), Monsieur et/ou Madame GARCIA (297), SCI LES ROMARINS (637), Mme VATBLED (301)

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

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent la Présidente de séance, Madame DIGUET.

VOTENT POUR	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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 31/12/2021 - Article 24 (majorité simple)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2020 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, dans les délais légaux et sans réserve.

VOTENT POUR	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°4 : Budget Prévisionnel N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 - 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 2022 au 31 décembre 2022 est arrêté à la somme de 22715.00 Euros et sera appelé sous la forme de quatre appels trimestriels.

VOTENT POUR	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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 01/01/2023 au 31/12/2023 - Article 24 (majorité simple)

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 s'élevant à 22715.00 Euros.

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

VOTENT POUR	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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 6 JOURS, qui commencera le 24 février 2022 et se terminera le 30 Juin 2023. 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, Madame DIGUET, Présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de cette assemblée.

6-a Résultat à l'article 25, majorité absolue à défaut article 25-1.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

6-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

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.

7-a Résultat à l'article 25, majorité absolue à défaut article 25-1.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

7-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

Résolution n°8 : Désignation du conseil syndical - Article 25 (majorité absolue)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 16 mois et 6 jours, commençant le 24 février 2022 et se terminant le 30 juin 2023 :

8-a Candidature Monsieur BILLAUD.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Monsieur BILLAUD. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

8-c Candidature Madame DIGUET.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Madame DIGUET. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-d Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

8-e Candidature Monsieur JACQUES.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Monsieur JACQUES. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-f Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

8-g Candidature Monsieur AUDOUX.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Monsieur AUDOUX. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-h Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

8-i Candidature Madame REFRAY.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Madame REFRAY. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-j Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

8-k Candidature Madame GUERIN.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature Madame GUERIN. Article 25, majorité absolue, à défaut majorité simple, est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

8-l Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

Arsi

nr

Résolution n°9 : 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.

9-a Résultat à l'article 25, majorité absolue à défaut article 25-1.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

9-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

Résolution n°10 : 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.

10-a Résultat à l'article 25, majorité absolue à défaut article 25-1.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

10-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

Résolution n°11 : Souscription d'un contrat d'entretien pour la toiture terrasse. Article 24 (majorité simple)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide de souscrire à un contrat d'entretien pour la toiture terrasse. Avec le conseil syndical, il a été décidé que l'entretien aura lieu une fois tous les deux ans.

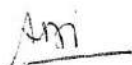
Le vote du choix de l'entreprise sera voté lors des résolutions suivantes.

11-a Proposition H2O ETANCHEITE :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise H2O ETANCHEITE s'élevant à 528.00 € TTC pour la validation d'un contrat d'entretien d'une période de 1 an renouvelable par tacite reconduction, pour l'entretien de la toiture terrasse une fois tous les deux ans.

Le budget de ce contrat d'entretien est inclus dans le budget prévisionnel joint à la convocation.

VOTENT POUR	3291 / 3752 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3291 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	461 / 3752 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	2080 (Total tantièmes: 10000) (2080 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Monsieur et/ou Madame BOURDON Dominique (461)
	STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080)



nr

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

11-b Proposition SMAC :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SMAC s'élevant à 480.00 € TTC pour la validation d'un contrat d'entretien d'une période de 1 an renouvelable par tacite reconduction, pour l'entretien de la toiture terrasse une fois tous les deux ans.

Le budget de ce contrat d'entretien est inclus dans le budget prévisionnel joint à la convocation.

VOTENT POUR	2080 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2080 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	STE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (2080)
VOTENT CONTRE	3752 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 3291 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

11-c Proposition SOPRASSISTANCE :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOPRASSISTANCE s'élevant à 935.00 € TTC pour la validation d'un contrat d'entretien d'une période de 3 ans renouvelable par tacite reconduction, pour l'entretien de la toiture terrasse une fois tous les deux ans.

Le budget de ce contrat d'entretien est inclus dans le budget prévisionnel joint à la convocation.

VOTENT POUR	461 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance)
	Monsieur et/ou Madame BOURDON Dominique (461)
VOTENT CONTRE	5371 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°12 : Résiliation du contrat d'entretien des parties communes et validation d'un nouveau contrat d'entretien. Article 24 (majorité simple)

Il a été constaté que les prestations de nettoyage des parties communes ne sont pas toujours réalisées conformément au contrat par le prestataire actuel. Pour information, le coût mensuel du contrat en cours est de 391.32 € TTC / mois. (Nettoyage + gestion des containers)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de résilier le contrat d'entretien actuel, et de retenir un nouveau prestataire.

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

12-a Proposition SOLNET :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOLNET s'élevant à 371.34€ TTC/ mois pour la validation d'un contrat d'entretien des parties communes et de la gestion des containers, à partir du 1er avril 2022.

VOTENT POUR	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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.

12-b Proposition NAET :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise NAET s'élevant à 325.00 € / mois (société non soumise à la TVA) pour la validation d'un contrat d'entretien des parties communes et de la gestion des containers, à partir du 1er avril 2022.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

12-c Proposition PNP 17 :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise PNP17 s'élevant à 515.90 € TTC/ mois pour la validation d'un contrat d'entretien des parties communes et de la gestion des containers, à partir du 1er avril 2022.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

12-d Proposition TECHNI PROPLETE :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise TECHNI PROPLETE s'élevant à 761.38 € TTC/ mois pour la validation d'un contrat d'entretien des parties communes et de la gestion des containers, à partir du 1er avril 2022.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°13 : Travaux - Nettoyage de façade rue Jean Perrin au-dessus des hublots - Article 24 (majorité simple)

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide d'effectuer les travaux suivants:

Nettoyage de façade rue Jean Perrin au-dessus des hublots.

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

13-a Proposition ALPICITY :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ALPICITY s'élevant à 700 € HT (entreprise non assujettie à la TVA) pour effectuer les travaux suivants :

- Nettoyage de façade rue Jean Perrin au-dessus des hublots.

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

- un appel de fonds en date du 01/03/2022 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	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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.

13-b Proposition MAAT RENOVATION :

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MAAT RENOVATION s'élevant à 890 € TTC pour effectuer les travaux suivants :

- Nettoyage de façade rue Jean Perrin au dessus des hublots.

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

- un appel de fonds en date du 01/03/2022 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	NEANT
VOTENT CONTRE	5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 : Délégation de pouvoir au Conseil Syndical. (article 25, majorité absolue)

Conformément aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale :

- Donne pouvoir au conseil syndical de prendre toutes les décisions pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble relevant de la majorité de l'article 24 de la même loi. Le budget d'un montant maximum de 1500 euros alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre cette délégation de pouvoir, cette somme sera appelée si nécessaire par l'intermédiaire d'un appel de fonds exceptionnel, avec l'accord du conseil syndical, qui fixera également la date de cet appel de fonds.

L'assemblée générale décide que cette délégation est accordée pour une période identique à l'élection du conseil syndical, soit du 24 février 2022 au 30 juin 2023.

Le conseil syndical ne pourra pas prendre de décision relative à l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel ou les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Le conseil syndical s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

14-a Résultat à l'article 25, majorité absolue à défaut article 25-1.

VOTENT POUR	5832 / 10000 tantièmes (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

AM

NT

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

14-b Si 2ème vote, résultat à l'article 24.

Cette résolution n'est pas soumise au vote suite au résultat de la résolution précédente.

Question n°15 : Point d'information : Sécurité des occupants au sein de l'immeuble et respect des parties communes. (Pas de vote)

En septembre 2021, la serrure de la porte du hall d'entrée en direction du local poubelle a été vandalisée. À savoir, que certaines dégradations ont déjà eu lieu au niveau de cette porte. Afin de sécuriser au mieux la résidence, il a été évoqué avec le conseil syndical, de mettre en place un bandeau ventouse avec un système d'ouverture/fermeture sécurisé par l'intermédiaire d'un badge sur les deux portes du hall d'entrée. Des devis ont été demandés à deux entreprises. Ce genre d'installation coûterait au minimum à la copropriété 3600 euros TTC. Il a été décidé de ne pas mettre pour le moment à l'ordre du jour cette résolution afin d'éviter d'engendrer des coûts supplémentaires à la copropriété. C'est pour cela, que nous souhaitons rappeler aux occupants et aux copropriétaires, qu'il est indispensable que chacun se responsabilise et s'engage pour la tranquillité de l'immeuble à refermer à chaque passage l'ensemble des portes de la résidence. Et, de ce fait, de bien vouloir respecter les parties communes.

Résolution n°16 : Usage de la visioconférence en assemblée générale. Article 24 (majorité simple)

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide, en accord avec le syndic que l'usage de la visioconférence en assemblée générale sera rendu possible par l'offre EASYQUORUM.

Conformément à l'article 13-1 A de la loi du 10 juillet 196 cette offre de visioconférence fournit les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant et permet la retransmission continue et simultanée des délibérations.

La décision est prise sur la base du devis suivant : le coût de cette offre est de 50€ HT par assemblée générale convoquée et de 1,5€ HT par copropriétaire convoqué à l'assemblée.

En application de l'article 13-1 A de la loi du 10 juillet 196, le syndicat des copropriétaires en supportera les coûts.

VOTENT POUR 5184 / 5184 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 4723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 648 (Total tantièmes: 10000) (648 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Monsieur et Madame GUERIN (648)

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

Résolution n°17 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes - Article 24 (majorité simple)

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

VOTENT POUR 5832 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance, 5371 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°18 : 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

ASJ

ATTESTATION LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE (LRE)

Je/Nous soussigné(ons)....., copropriétaire(s) sur la résidence....., autorisons notre syndic, SQUARE HABITAT, à nous envoyer par Lettre Recommandée Electronique (LRE) pour les éléments ci-dessous:

- ✓ Les convocations et les procès-verbaux des assemblées générales.
- ✓ Les appels de fonds, les relances et mises en demeure.
- ✓ Courriers divers

Nous vous demandons de bien vouloir remplir précisément votre civilité :

Civilité :

Nom :

Prénom :

Adresse mail (pour réception des documents) :

.....

N° de portable (pour validation des envois) :

.....

Date et Signature

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 fait au sein de la copropriété, à savoir :

- les parties communes spéciales (parties et charges liées 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 n'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 du 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 23 novembre 2021 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.

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



L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- Un appel de fonds en date du 1er mars 2022 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 entrainera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

VOTENT POUR	461 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (461 tantièmes votant par correspondance) Monsieur et/ou Madame BOURDON Dominique (461)
VOTENT CONTRE	5371 / 5832 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5371 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

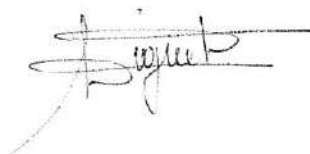
Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Question n°19 : Questions diverses (Pas de vote)

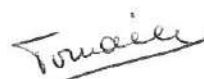
- Des devis seront demandés pour l'installation du kit GSM pour l'ascenseur.
- Une note sera distribuée aux occupants pour leur rappeler de bien refermer la porte du hall d'entrée accédant au local poubelle, et de ne pas laisser le pêne dormant ouvert afin d'éviter toute dégradation.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h10.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



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. »

