

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**SDC LE MEN LEON**

25 ET 25 BIS BOULEVARD RICHEPIN, 29100, DOUARNENEZ

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 25 BOULEVARD DU GENERAL DE GAULLE CENTRE DE FORMATION POLYVALENT 29100 DOUARNENEZ

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e): M. ou Mme ALAIN BRIERE

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: Mme CHANTAL RIVIER

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: DESMONS Sabrina

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **20** copropriétaires représentant **742** voix sur **742** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent : Néant
Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - IMHOTEP
8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.1. Candidature de Mme LOBY ANNE
 - 9.2. Candidature de M. ou Mme BIDET JACQUES
 - 9.3. Candidature de M. et Mme BRIERE ALAIN
 - 9.4. Candidature de Mme RIVIER CHANTAL
 - 9.5. Candidature de Mme RENARD STEPHANIE
10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
14. REACTUALISATION DU BUDGET MUR ET LOCAL COMMUNS
15. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR
16. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
17. INFORMATIONS ET VIE DE LA RESIDENCE
18. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2023(annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2023 au 31/12/2023, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

POUR : 194 sur 194 tantièmes

CONTRE : 0 sur 194 tantièmes

ABSTENTIONS : 548 tantièmes RIVIER CHANTAL (46), LE GALL MARIE (34), LOBY ANNE (40), GOAER (46), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), CORNET BERNARD (36), LE GAC GERARD (35), BRIERE ALAIN (39), BOUDIGOU EMMANUEL (46), GUEMENE CHRISTOPHE (41), LEVEQUE MARIE- JULIETTE (35), JULES- BIRD MARYVONNE (46), PEUZIAT ROSE (37)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 0 sur 670 tantièmes

CONTRE : 670 sur 670 tantièmes RIVIER CHANTAL (46), LE GALL MARIE (34), LOBY ANNE (40), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), BIDET JACQUES (35), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), LE GAC GERARD (35), BRIERE ALAIN (39), BOUDIGOU EMMANUEL (46), GUEMENE CHRISTOPHE (41), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), YANN CHRISTINE (34), KERHORNOU MATHIAS (28), JULES-BIRD MARYVONNE (46), PEUZIAT ROSE (37)

ABSTENTIONS : 72 tantièmes CORNET BERNARD (36), ANDRIEU Colette (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA, dont le siège social est 50 rue du président sadate 29000 Quimper en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2024 jusqu'au 30/09/2025

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il a été décidé de noter que le mandat de syndic se termine le lendemain de la présente AG.

POUR : 0 sur 742 tantièmes

CONTRE : 742 sur 742 tantièmes RIVIER CHANTAL (46), LE GALL MARIE (34), LOBY ANNE (40), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), BIDET JACQUES (35), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), CORNET BERNARD (36), LE GAC GERARD (35), BRIERE ALAIN (39), BOUDIGOU EMMANUEL (46), GUEMENE CHRISTOPHE (41), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), YANN CHRISTINE (34), KERHORNOU MATHIAS (28), JULES-BIRD MARYVONNE (46), ANDRIEU Colette (36), PEUZIAT ROSE (37)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - IMHOTEP

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « IMHOTEP » Devis concurrent.

L'assemblée générale désigne IMHOTEP, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du lendemain de l'assemblée générale.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 706 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 36 tantièmes CORNET BERNARD (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

Monsieur BRIERE ne se représente pas.

9.1. Candidature de Mme LOBY ANNE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 637 sur 742 tantièmes

CONTRE : 69 sur 742 tantièmes GAUTHE ERIC (33), ANDRIEU Colette (36)

ABSTENTIONS : 36 tantièmes CORNET BERNARD (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.2. Candidature de M. ou Mme BIDET JACQUES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 670 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 72 tantièmes CORNET BERNARD (36), ANDRIEU Colette (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.3. Candidature de M. et Mme BRIERE ALAIN**9.4. Candidature de Mme RIVIER CHANTAL**

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

9.5. Candidature de Mme RENARD STEPHANIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à (indiquez le montant 2500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des

marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 742 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 21750 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

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 civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 670 sur 670 tantièmes

CONTRE : 0 sur 670 tantièmes

ABSTENTIONS : 72 tantièmes CORNET BERNARD (36), ANDRIEU Colette (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du 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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (dates de l'exercice comptable N+2) à 10% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 670 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 72 tantièmes CORNET BERNARD (36), ANDRIEU Colette (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14. REACTUALISATION DU BUDGET MUR ET LOCAL COMMUNS

Majorité nécessaire : Article 24

Les devis votés datant de 2020 et 2021, réactualisés en 2024 font apparaître une augmentation de 2503,61€ .

Pour régler ce montant, il est proposé de mobiliser le fond de travaux s'élevant à la somme de 1720,53€ et de financer la différence sans appel de fond.

Le nouveau syndic nommé à la présente assemblée générale s'occupera de mobiliser les fonds de travaux ALUR restants pour un montant de 1720.53€ puis d'y ajouter le solde en surplus de la société MARC (travaux falaise 935.92€).

Il conviendra au nouveau syndic de valider les devis restants et vérifier les validations des autres devis.

POUR : 637 sur 706 tantièmes

CONTRE : 69 sur 706 tantièmes GAUTHE ERIC (33), ANDRIEU Colette (36)

ABSTENTIONS : 36 tantièmes CORNET BERNARD (36)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 742 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR

Pièce jointe :

Mode opératoire solution Fuze

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

16. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfoncia, rubrique E-Reco.

17. INFORMATIONS ET VIE DE LA RESIDENCE

Les téléphones des ascenseurs ont été changés (mise aux normes).

Le sinistre ascenseur a été pris en charge par l'assurance suite à l'orage de septembre.

Les travaux de la falaise sont terminés et ont été réceptionnés par Foncia.

Le syndic FONCIA procède à l'envoi des PV AG.

18. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 16 h 08.

Le président	
M. ou Mme Alain BRIERE

Le secrétaire	
DESMONS Sabrina

Le(s) scrutateur(s)	
Mme Chantal RIVIER

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »