

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

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): Mme ANNE LOBY

POUR : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 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: M. ERIC GAUTHE

POUR : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 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: ALLAIN Fabienne

POUR : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 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, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 18 copropriétaires représentant 673 voix sur 742 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

ALS

FA

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. GUEMENE CHRISTOPHE	41 tantièmes
M. KERHORNOU MATHIAS	28 tantièmes

Soit un total de 69 voix.

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 01/01/2022 AU 31/12/2022
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC -
7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 7.1. Candidature de M. ou Mme BIDET JACQUES
 - 7.2. Candidature de M. ou Mme BRIERE ALAIN
 - 7.3. Candidature de M. et Mme CORNET BERNARD
 - 7.4. Candidature de Mme JULES-BIRD MARYVONNE
 - 7.5. Candidature de Mme LOBY ANNE
 - 7.6. Candidature de Mme RIVIER CHANTAL
 - 7.7. Candidature de Mme RENARD STEPHANIE
8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
12. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MENAGE DES PARTIES COMMUNES
13. CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE
 - 13.1. Préambule sans vote
 - 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE
 - 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE
 - 13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE
 - 13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 13.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

ALS

FA

- 13.8. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE
14. CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE
 - 14.1. Préambule sans vote
 - 14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE
 - 14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE
 - 14.4. HONORAIRES SUR CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE
 - 14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 14.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE
 - 14.7. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE
15. Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile- de- France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de travaux de confortement de la falaise au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)
16. Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.
17. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
18. POINTS DIVERS
19. CONCLUSION

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

ALB FA

Résolutions

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

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, 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.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

POUR : 548 sur 548 tantièmes

CONTRE : 0 sur 548 tantièmes

ABSTENTIONS : 125 tantièmes BRIERE ALAIN (39), LOBY ANNE (40), RIVIER CHANTAL (46)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

5. 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

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type ALUR »

Résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA BREIZH, dont le siège social est 34 RUE AMIRAL LINOIS 29200 BREST en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2023 jusqu'au 30/09/2024

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

POUR : 568 sur 742 tantièmes

CONTRE : 33 sur 742 tantièmes GAUTHE ERIC (33)

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

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. 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

ALB FA

dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

Monsieur ANDRIEU ne souhaitant pas se représenter, son élection ne sera pas mise au vote.

7.1. Candidature de Mme BIDET

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.2. Candidature de M. BRIERE ALAIN

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.3. Candidature de M. CORNET BERNARD

Majorité nécessaire : Article 25-1

Monsieur CORNET ne souhaite pas se représenter. Cette résolution n'est donc pas mise au vote.

7.4. Candidature de Mme JULES-BIRD MARYVONNE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.5. Candidature de Mme LOBY ANNE

Majorité nécessaire : Article 25-1

ALB FA

POUR : 540 sur 742 tantièmes

CONTRE : 133 sur 742 tantièmes ANDRIEU (36), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), JOANNIN JACQUES (28)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.6. Candidature de Mme RIVIER CHANTAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.7. Candidature de Mme RENARD STEPHANIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

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

L'assemblée générale fixe à 500.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe à 2000.00 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 : 673 sur 742 tantièmes

ALB FA

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 21 751 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 : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

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 01/01/2024 au 31/12/2024 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 : 437 sur 742 tantièmes

CONTRE : 208 sur 742 tantièmes ANDRIEU (36), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 28 tantièmes JOANNIN JACQUES (28)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

12. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MENAGE DES PARTIES COMMUNES

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

ALB FA

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat auprès de l'entreprise DC ENTRETIEN pour un montant annuel de 3 200.00 euros TTC à compter du 01/01/2024 et pour une durée de 1 année.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

Le contrat CORSER en cours sera résilié de fait.

POUR : 673 sur 673 tantièmes
CONTRE : 0 sur 673 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

13. CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

13.1. Préambule sans vote

Suite à l'AGS de janvier 2023, le cabinet GEOTEC a établi un cahier des charges et a contacté des entreprises.
La mieux disante étant la société MARC SA, son devis est soumis au vote de l'assemblée générale.

Le syndic insiste sur le fait qu'il est nécessaire de faire appel à un maître d'œuvre dans le cadre des travaux de confortement de la falaise

13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de CONFORTEMENT DE LA FALAISE selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 0 sur 673 tantièmes

CONTRE : 673 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), BIDET JACQUES (35), BOUDIGOU EMMANUEL (46), BRIERE ALAIN (39), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), JULES-BIRD MARYVONNE (46), LE GAC GERARD (35), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), LOBY ANNE (40), PEUZIAT ROSE (37), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), RIVIER CHANTAL (46), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de CONFORTEMENT DE LA FALAISE à MARC SA pour un montant de 52238.14 € TTC.

13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 53 926.81 euros TTC, correspondant au devis ROC, et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

ALB FA

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale. Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 0.53% du montant HT des travaux, soit un montant de 260.51 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le (jour / mois / année) pour (pourcentage).

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

13.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE AVEC MAITRE D'OEUVRE

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « CONFORTEMENT DE LA FALAISE », l'assemblée générale décide de mobiliser « 100% » du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

13.8. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourront pas être réalisés tant qu'une assurance dommages ouvrage n'aura pas été souscrite (loi Spinetta).

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire d'un montant de 1 700,00€ TTC par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO selon la proposition jointe.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

14. CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE

14.1. Préambule sans vote

En cas de vote négatif à la résolution précédente, le conseil syndical a souhaité mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale, le vote des travaux sans maitre d'œuvre.

La société MARC SA accepte de faire les travaux sans maitre d'œuvre.

En revanche, le syndic tient à signaler qu'il ne pourra être tenu responsable de quelque manière que ce soit, dans le cadre de

ALB FA

ces travaux sans maître d'œuvre.

En effet, le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il n'a pas de compétence de maîtrise d'œuvre.

Il ne fera pas de réception de chantier ni de suivi de travaux.

Il est rappelé la nécessité d'obtenir l'accord de DZ HABITAT pour les travaux de forage dans leur partie de falaise.

14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de CONFORTEMENT DE LA FALAISE selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 357 sur 673 tantièmes

CONTRE : 316 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE- JULIETTE (35), RENARD STEPHANIE (34), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de CONFORTEMENT DE LA FALAISE à MARC SA pour un montant de 38253.44€ TTC.

POUR : 357 sur 673 tantièmes

CONTRE : 316 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE- JULIETTE (35), RENARD STEPHANIE (34), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

14.4. HONORAIRES SUR CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale. Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique

ALB FA

du syndic à 0.57% du montant HT des travaux, soit un montant de 206.60 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 1er octobre 2023 pour 50%.
- Le 1er novembre 2023 pour 50%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 673 sur 673 tantièmes

CONTRE : 0 sur 673 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

14.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DE FALAISE SANS MAITRE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

Pour le financement des travaux de « CONFORTEMENT DE LA FALAISE », l'assemblée générale décide de mobiliser « 100% » du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 673 sur 742 tantièmes

CONTRE : 0 sur 742 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14.7. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

ALB FA

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourront pas être réalisés tant qu'une assurance dommages ouvrage n'aura pas été souscrite (loi Spinetta).

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire d'un montant de 1 700,00€ TTC par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO selon la proposition jointe.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

POUR : 357 sur 673 tantièmes

CONTRE : 316 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE- JULIETTE (35), RENARD STEPHANIE (34), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

15. **Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de travaux de confortement de la falaise au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)**

Majorité nécessaire : Article 24

« Afin de permettre la réalisation des travaux votés aux résolutions n°... de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile- de- France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote- part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes- parts de travaux (ou d'acquisition desparties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,

ALB FA

- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
 - Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.
- Il est rappelé à ce titre que :
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;
 - Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
 - Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
 - Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par un emprunt collectif ;
 - A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif ;
 - La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
 - Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.
- Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus. »

POUR : 0 sur 673 tantièmes

CONTRE : 673 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), BIDET JACQUES (35), BOUDIGOU EMMANUEL (46), BRIERE ALAIN (39), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), JULES-BIRD MARYVONNE (46), LE GAC GERARD (35), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), LOBY ANNE (40), PEUZIAT ROSE (37), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), RIVIER CHANTAL (46), YANN CHRISTINE (34)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

16. Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

Majorité nécessaire : Article 24

« L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile- de- France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. »

POUR : 0 sur 673 tantièmes

CONTRE : 673 sur 673 tantièmes ANDRIEU (36), BIDET JACQUES (35), BOUDIGOU EMMANUEL (46), BRIERE ALAIN (39), CORNET BERNARD (36), GAUTHE ERIC (33), GOAER (46), JOANNIN JACQUES (28), JULES-BIRD MARYVONNE (46), LE GAC GERARD (35), LE GALL MARIE (34), LEVEQUE MARIE-JULIETTE (35), LOBY ANNE (40), PEUZIAT ROSE (37), QUEINNEC ALAIN (33), RENARD STEPHANIE (34), RIVIER CHANTAL (46), YANN CHRISTINE (34)

ALB FA

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

18 copropriétaires totalisent 673 tantièmes au moment du vote

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

17. 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.

18. POINTS DIVERS

- Monsieur ANDRIEU souhaite faire un rappel sur les paraboles.

Le syndic réinscrit la résolution n°20 du PV d'AG du 02/06/2021:

Il a été demandé à ce que les paraboles se situant sur la façade, côté cour, soient démontées.

Celles-ci sont en place depuis de nombreuses années. Passé 3 ans, il n'est plus possible d'obliger les propriétaires à les enlever.

Malgré tout, si dans l'avenir, une réfection de la toiture est envisagée, il serait possible, de demander aux propriétaires desdites paraboles, de les faire enlever s'il s'avère qu'ils n'en ont plus l'usage.

L'Assemblée Générale prend acte du fait qu'il n'est plus possible de rajouter des paraboles sur la façade de la résidence à compter de ce jour.

Il est rappelé que pour tous les travaux sur les façades, l'accord de l'Assemblée Générale est nécessaire.

-Monsieur ANDRIEU souhaite également noter :

le remisage des voitures dans les garages prévus à cet effet !

Le syndic rappelle que les garages situés en dessous de la falaise ne doivent pas être utilisés. Néanmoins, toutes les voitures doivent se garer sur des places de stationnement (dans la résidence si la place est attribuée, ou dans la rue si besoin) afin de ne pas gêner les manœuvres des autres véhicules.

Se référer au règlement intérieur de la copropriété le Men Léon, édité le 5 décembre 1959 et lire l'article 12.

- Il a été signalé le problème récurrent de la sonnerie dans la cage d'ascenseur du 25 BIS. Le syndic renouvelle sa demande à savoir : signaler impérativement si le problème persiste. THYSSEN va être contacté pour passage sur place.

19. CONCLUSION

ALB FA

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, lève la séance à 18 h 00.

Le président

Mme Anne LOBY

**Le secrétaire**

ALLAIN Fabienne

**Le(s) scrutateur(s)**

M. Eric GAUTHE

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. »