

Copropriété « 22, rue de Buféron » à RENNES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 janvier 2024

Le samedi 27 janvier 2024, à Rennes, les copropriétaires de l'immeuble situé au 22, rue de Buféron à Rennes (35000) se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire sur convocation régulièrement adressée à chacun d'eux par courriel, au 22, rue de Buféron à Rennes (35000) sous la présidence de Hervé GEORGEAULT, copropriétaire, président du conseil syndical.

- **Sont présents** : Mathilde et Fabien CHEDMAIL (137 tantièmes), Hervé GEORGEAULT (137 tantièmes), Camille MOURAUD (137 tantièmes), Anthony SEBILLE (178 tantièmes), Mélanie TRIBALET (137 tantièmes), Mme POUILLAIN (représenté par Mme Céline CADICQX – 137 tantièmes)
- **Sont représentés** : Anne COGNARD (137 tantièmes) donne pouvoir à Anthony SEBILLE

L'ORDRE DU JOUR ETAIT LE SUIVANT :

N°	Désignation	Type de vote
1	Élection du président et secrétaire de séance	Majorité simple (Art. 24)
2	Rapport du Syndic sur sa gestion	Sans vote
3	Approbation des comptes de l'exercice 2022 et 2023	Majorité simple (Art. 24)
4	Quitus au syndic	Majorité simple (Art. 24)
5	Désignation du syndic	Majorité absolue (Art. 25)
6	Élection des membres du conseil syndical	Majorité absolue (Art. 25)
7	Pouvoir sur les comptes bancaires et la gestion de la copropriété	Majorité simple (Art. 24)
8	Montant du fond travaux annuel et Calendrier des appels de fonds	Majorité simple (Art. 24)
9	Vote du budget prévisionnel	Majorité simple (Art. 24)
10	Entretien des parties communes intérieures et extérieures	Majorité simple (Art. 24)
11	Végétalisation de la façade : Demande d'autorisation à la mairie pour faire une bordure sur le trottoir	Majorité simple (Art. 24)
12	Isolation thermique de l'immeuble : Présentation des audits énergétique et technique et du diagnostic structure.	Sans vote
13	Résolution de principe sur l'engagement des travaux de rénovation énergétique	Majorité absolue (Art. 25)
14	Délégation de pouvoir au syndic pour engager l'ensemble des diagnostics et missions de contrôle technique, sécurité et de protection de la santé indispensables au lancement du dossier de consultation des entreprises	Majorité absolue (Art. 25)
15	Questions d'Intérêt Général	Sans vote

1. Élection du président et secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

M. GEORGEAULT est candidat comme président de séance

M. SEBILLE est candidat comme secrétaire de séance

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, élit M. GEORGEAULT comme président de séance et M. SEBILLE secrétaire de séance.

2/. Compte rendu de gestion du syndic bénévole

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

M. SEBILLE fait état des éléments suivants :

- Depuis fin 2022, mise en place du ménage dans les parties communes, à raison de 2 passages

mensuels : L'intervenante adapte son passage, par exemple l'été elle intervient moins. De plus, nous l'avons sollicité pour le nettoyage des poubelles.

- En 2023, Bretagne canalisation est intervenue sur les canalisations de la cave, par suite d'une inondation par les eaux usées.
- Audit énergétique et architectural en 2023. – La réfection de l'éclairage dans le porche de l'entrée.

3/. Compte rendu des comptes financiers

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

M. SEBILLE présente l'état des comptes du syndicat pour 2022 et 2023 :

- Solde au 31/12/21 : 11 214,94 €
- Solde au 31/12/22 : 7 184.48 €
- Solde au 31/12/23 : 8 823.73 €

Résultats 2022, 2023 et Prévisionnel

	Résultats	Résultats
DEPENSES	2022	2023
EDF	158,67 €	183,92 €
Eau	56,87 €	61,77 €
Banque	20,40 €	20,40 €
Extincteur		65,80 €
Assurance	958,71 €	1 036,00 €
Travaux	5 236,89 €	528,00 €
Projet rénovation		9 780,00 €
Autres dépenses	348,11 €	
SOUS TOTAL	6 779,65 €	11 675,89 €
Ménage parties communes		900,00 €
SOUS TOTAL	6 779,65 €	12 575,89 €
	-4 030,46 €	1 639,25 €

	Résultats	Résultats
RECETTES	2022	2023
CellNex Antennes	2 282,61 €	8 615,14 €
Autres recettes	466,58 €	
Rennes métropole - financement Audit		5 600,00 €
SOUS TOTAL	2 749,19 €	14 215,14 €

Répartition des dépenses par copropriétaires

	2022		2023			
	137/1000	178/1000	137/1000	137/1000	137/1000	178/1000
	appart. étage	appart. RDC	appart. 3è étage	appart. 2è étage	appart. 1er étage	appart. RDC
Dépenses	928,81 €	1 206,78 €	1 599,60 €	1 599,60 €	1 599,60 €	2 078,31 €
Dépenses ménage			237,08 €	124,58 €	68,33 €	40,05 €
Sous Tot. Dépenses	928,81 €	1 206,78 €	1 836,67 €	1 724,17 €	1 667,92 €	2 118,36 €
Recettes	376,64 €	489,36 €	1 947,47 €	1 947,47 €	1 947,47 €	2 530,29 €
Sous Total	-552,17 €	-717,42 €	110,80 €	223,30 €	279,55 €	411,94 €
Versement	937,96 €	1 218,67 €	385,79 €	385,79 €	385,79 €	501,25 €
Solde	385,79 €	501,25 €	496,59 €	609,09 €	665,34 €	913,18 €

H. GEORGEAULT précise qu'en 2022, le versement de CellNEX est moins conséquent que les autres années. Il s'agit en fait d'une régularisation, en lien avec les versements plus conséquents que la somme dû, que nous avons reçu sur les précédentes années. Il s'agissait d'une avance de charges, que nous n'avons pas dépensé. A cet effet, il convient de réaffecter cette somme mise de côté, sur les fonds répartis au bénéfice des copropriétaires pour 2022.

M. CHEDMAIL et M. TRIBALET estime que la répartition des dépenses de ménage induit des différences importantes entre les copropriétaires. A. SEBILLE représente le mode de calcul validé lors de la précédente AG, qui est le principe de l'usage qui a été retenu :

		Appartements						
	Montant du devis	3D	3G	2D	2G	1D	1G	RDC
	1 224,00 €							
3ème étage	306,00 €	137	137					
2ème étage	306,00 €	137	137	137	137			
1er étage	306,00 €	137	137	137	137	137	137	
rdc	306,00 €	137	137	137	137	137	137	178
TOTAL ANNUEL		322,42 €	322,42 €	169,42 €	169,42 €	92,92 €	92,92 €	54,47 €
TOTAL MENSUEL		26,87 €	26,87 €	14,12 €	14,12 €	7,74 €	7,74 €	4,54 €

M. TRIBALET précise qu'elle facture à ses locataires les charges de ménages. A. SEBILLE rappelle qu'il est effectivement possible de transférer la dépense aux locataires.

Proposition de délibération : Vote sur les comptes 2022 et 2023

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, approuve les comptes arrêtés du syndicat des exercices 2022 et 2023.

4/. Quitus au syndic bénévole

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale est sollicitée pour donner quitus au syndic bénévole sur la gestion financière.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, donne quitus au syndic pour sa gestion des exercices arrêtés au 31/12/2022 et 31/12/2023.

5/. Désignation du syndic

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale est sollicitée pour le choix du type de syndic.

Proposition : conservation d'un syndic bénévole

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 25, conserve le principe du syndic bénévole.

6/. Élection des membres du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Mr GEORGEAULT est candidat comme président du conseil syndical et syndic bénévole.
Mr SEBILLE est candidat comme vice-président.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 25, élit en qualité de membres du conseil syndical : Président, syndic bénévole : M. Hervé GEORGEAULT ; Vice-président : M. Anthony SEBILLE.

7/. Pouvoir sur les comptes bancaires et gestion de la copropriété

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Proposition : pouvoir sur les comptes bancaires et dans la gestion de la copropriété aux 2 membres du conseil syndical

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, décide de donner pouvoir sur les comptes bancaires aux 2 membres du conseil syndical : M. Hervé GEORGEAULT et M. Anthony SEBILLE. De plus, Mr SEBILLE en tant que vice-président, supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

8/. Montant du fond travaux annuel et Calendrier des appels de fonds

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Point retiré de l'ordre du jour.

9/. Vote du budget prévisionnel

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Mr SEBILLE présente les éléments qui composent le budget prévisionnel 2024. Il est proposé d'y affecter le solde 2023 des recettes de l'antenne sur ce budget 2024, au titre du fond travaux et de ne verser aucune recette aux copropriétaires.

Mr SEBILLE précise qu'il est proposé d'affecter un montant de 3000 € afin de financer une étude des sols dans les suites de l'étude structure afin d'identifier la capacité de portance de l'immeuble en lien avec les fondations.

	Prévisionnel
DEPENSES	2024
EDF	205,00 €
Eau	56,00 €
Banque	20,40 €
Extincteur	100,00 €
Assurance	1 098,64 €
Travaux	
Projet rénovation	3 000,00 €
Autres dépenses	400,00 €
SOUS TOTAL	4 880,04 €
Ménage parties communes	1 200,00 €
SOUS TOTAL	6 080,04 €

	Prévisionnel
RECETTES	2024
CellNex Antennes	8 615,14 €
Autres recettes	
SOUS TOTAL	8 615,14 €

Répartition par appartement

	2022		2023			
	137/1000	178/1000	137/1000	137/1000	137/1000	178/1000
	appart. étage	appart. RDC	appart. 3è étage	appart. 2è étage	appart. 1er étage	appart. RDC
Dépenses	928,81 €	1 206,78 €	1 599,60 €	1 599,60 €	1 599,60 €	2 078,31 €
Dépenses ménage			237,08 €	124,58 €	68,33 €	40,05 €
Sous Tot. dépenses	928,81 €	1 206,78 €	1 836,67 €	1 724,17 €	1 667,92 €	2 118,36 €
Recettes	376,64 €	489,36 €	1 947,47 €	1 947,47 €	1 947,47 €	2 530,29 €
Sous Total	-552,17 €	-717,42 €	110,80 €	223,30 €	279,55 €	411,94 €
Versement	937,96 €	1 218,67 €	385,79 €	385,79 €	385,79 €	501,25 €
Solde	385,79 €	501,25 €	496,59 €	609,09 €	665,34 €	913,18 €

Proposition : Vote du budget prévisionnel 2024 tel que présenté avec non-versement des recettes de l'antenne aux copropriétaires pour affectation sur enveloppe travaux et entretiens.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, adopte le budget prévisionnel ainsi que le versement du solde de chaque propriétaire au titre de l'année 2023 sur le budget prévisionnel, en termes d'apport de chaque copropriétaire.

10/. Entretien des parties communes intérieures et extérieures.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Il est fait un point sur l'entretien des parties communes :

- Passage 2 fois par mois (l'été une seule fois) d'une société de ménage
- Les poubelles sont sorties par les occupants, principalement les propriétaires occupants
- L'entretien extérieur du jardin est assuré par le conjoint d'un copropriétaire

Proposition : Il est rappelé que les poubelles doivent être sorti par l'ensemble des occupants, y compris les locataires et qu'il convient que ce fonctionnement soit rappelé. D'autre part, il est prévu cette année l'achat de réservoir d'eau de pluie pour le jardin et son entretien.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, adopte la proposition.

11/. Végétalisation de la façade : Demande d'autorisation à la mairie pour faire une bordure sur le trottoir

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Point non abordé durant la séance

12/. Isolation thermique de l'immeuble : Présentation des audits énergétique et technique et du diagnostic structure.

Type de vote : Pas de vote sur la présentation

Pour rappel lors de la précédente AG en 2022, nous avons mandaté le groupement « Ing'Energy – FTA » afin de réaliser un audit énergétique et architectural incluant une étude structure.

L'ensemble des documents a été adressé aux copropriétaires et représenté succinctement en Assemblée générale.

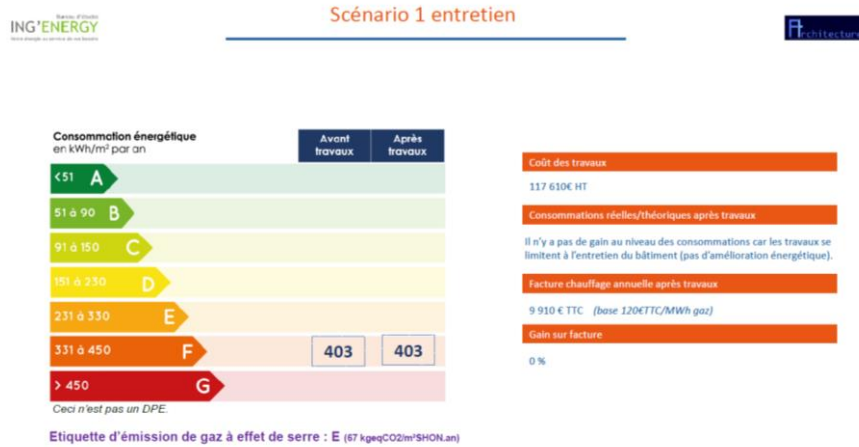
Avant de présenter les scénarios, il est rappelé les conclusions de l'étude structure précise : *Compte tenu de de la position, de la répartition et de l'orientation des fissures, la cause des désordres est probablement liée à un tassement du sol s'étant produit en façade principale du bâtiment ; de l'absence d'évolution de l'ouverture des fissures depuis février 2023.*

L'apparition des fissures est probablement due à une modification des caractéristiques du sol d'assise des fondations lors de la construction des immeubles situés sur les parcelles voisines de la copropriété. Avant d'entreprendre des travaux de ravalement et d'isolation par l'extérieur, qui auraient pour incidence de masquer les désordres visibles en façade, nous préconisons de poursuivre le suivi de l'évolution des fissures jusqu'en février 2024 afin d'avoir une vision de l'évolution éventuelle sur une période de 1 an. Afin de lever tout doute sur le risque de tassement du sol, une étude de diagnostique géotechnique (mission de type G5) pourra être entreprise afin de vérifier les caractéristiques mécaniques du sol et le bon dimensionnement des fondations. En cas d'absence d'évolution des fissures, et si l'étude géotechnique et la caractérisation du sol d'assise des fondations permettent de justifier leur dimensionnement, aucuns travaux de renforcement spécifique de la structure n est à prévoir. Cependant, avant la réalisation des travaux de ravalement et d'isolation par l'extérieur, des travaux de reprise des fissures existantes seront à prévoir dans le cadre des travaux. Les techniques utilisées pour la reprise des fissures seront à adaptées à la taille de leur ouverture. De plus, tous les travaux nécessaires pour garanti une bonne étanchéité du bâtiment seront à réaliser dans le cadre des travaux qui seront programmés.

Dans le travail réalisé par le groupement, ils devaient présenter trois scénarios dont voici la déclinaison :

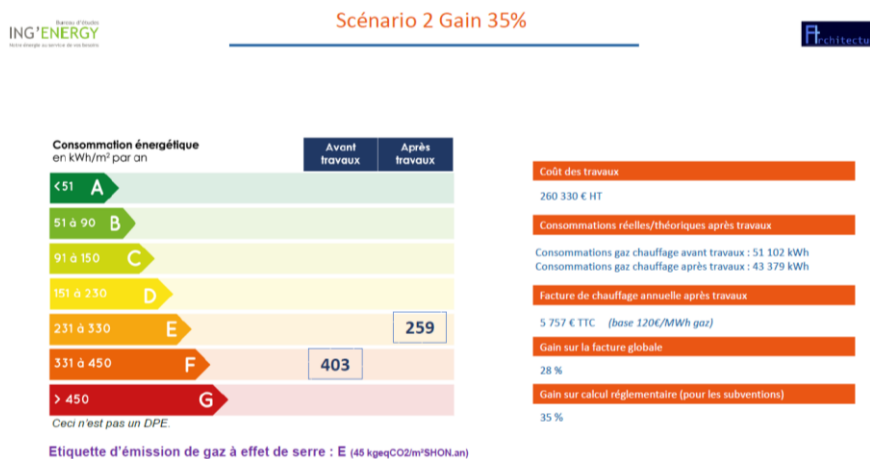
Scénario 1 entretien dont l'objectif est de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien du bâtiment sur les 10 prochaines années

- Façades : Réparation des désordres de maçonnerie (non chiffré) ; reprise fissures, nettoyage, ravalement par revêtement d'imperméabilisation ; traitement appuis de fenêtres ; traitement des soubassements et mise en peinture
- Toiture : Réfection complète de la toiture
- Sécurité incendie : création désenfumage, remplacement des façades des gaines techniques + recouplement des gaines au droit des planchers ; Mise en conformité des mains courantes



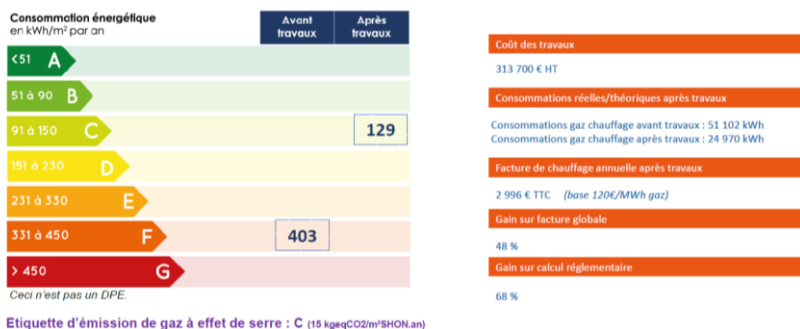
Scénario 2 Gain 35% dont l'objectif est de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien du bâtiment travaux d'amélioration énergétique ponctuels

- Travaux du scénario 1 (hors ravalement)
- Remplacement de l'ouverture du local ménage par un châssis fixe performant
- Remplacement de la porte d'entrée
- Isolation du plancher haut des caves, du porche
- Isolation des murs par l'extérieur sans retour d'isolant sur tableaux/linteaux
- Mise en place d'une ventilation mécanique basse pression hygroréglable



Scénario 3 - Performance maximale dont l'objectif est de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien du bâtiment travaux d'amélioration énergétique ponctuels

- Travaux du scénario 1 (hors ravalement)
- Remplacement de l'ouverture du local ménage par un châssis fixe performant
- Remplacement de la porte d'entrée
- Isolation du plancher haut des caves, du porche
- Isolation des murs par l'extérieur avec retour d'isolant sur tableaux/linteaux
- Isolation des combles perdus
- Mise en place de robinets thermostatiques et tés de réglage
- Mise en place d'une ventilation mécanique basse pression hygroréglable
- Remplacement des chaudières gaz standard par des chaudières à condensation



L'impact financier a également été évalué pour les trois scénarios :

N°	Bilan Scénarii	Scénario 0	Scénario intermédiaire	Scénario trajectoire BBC
Prix		Prix HT (€)	Prix HT (€)	Prix HT (€)
TRANCHE FERME - AUDIT ENERGETIQUE ET ARCHITECTURAL				
Lot/Preco 1	Façade	Ravalement	ITE sans retour isolant	ITE
		54 710,00 €	120 930,00 €	125 900,00 €
Lot/Preco 2	Réfection toiture	45 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €
Lot/Preco 3	Sécurité partie commune	17 900,00 €	17 900,00 €	17 900,00 €
Lot/Preco 4	Isolation plancher bas		14 100,00 €	14 100,00 €
Lot/Preco 5	Menuiserie du local ménage et porte d'entrée		6 400,00 €	6 400,00 €
Lot/Preco 6	Système ventilation		56 000,00 €	44 000,00 €
Lot/Preco 7	Régulation du chauffage			4 800,00 €
Lot/Preco 8	Isolation des combles			7 200,00 €
Lot/Preco 9	Remplacement des chaudières			48 400,00 €
BILAN PERFORMANCE ENERGETIQUE				
Consommation en Energie Primaire après travaux (kWhEP/m ² .		369	259	129
Gain sur CEP		0%	36%	68%
Lettre énergie		F (403)	E (259)	C (129)
Lettre Equivalent Carbone		G (67)	E (45)	C (15)
BILAN FINANCIER				
Coût total travaux estimé (€HT)		117 610,00 €	260 330,00 €	313 700,00 €
TVA (5,5% ou 10%)		11 761,00 €	17 149,00 €	20 084,00 €
Coût total travaux estimé (€TTC)		129 371,00 €	277 479,00 €	333 784,00 €
Coût total travaux estimé final (€TTC)*		150 541,00 €	333 222,00 €	397 440,00 €
CEE mobilisables		non éligible	3 075,00 €	5 717,00 €
Aides écoTravo collectives		non éligible	non éligible	non éligible
MaPrimeRénov' Copropriété		non éligible	47 250,00 €	47 250,00 €
Aides Individuelles MaPrimeRénov' Copropriété		non éligible	à déterminer	à déterminer
Reste à charge		150 541,00 €	282 897,00 €	344 473,00 €
Reste à charges au logement moyen (€TTC)		21 505,83 €	40 413,91 €	49 210,43 €
Coût moyen pour un T2 (€TTC)		20 624,00 €	38 757,00 €	47 193,00 €
Coût moyen pour un T3 (€TTC)		26 796,00 €	50 356,00 €	61 316,00 €

* Coût total projet estimé sur la base d'une TVA 10% des travaux et de 15% de frais annexes (maîtrise d'oeuvre, frais de syndic, assurances, aléas, bureau de contrôle, coordinateur SPS)

NOTA : à terme les travaux de rénovation énergétique seront à TVA 5,5%.

13/. Résolution de principe sur l'engagement des travaux de rénovation énergétique

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Après la présentation de l'ensemble des éléments, à savoir :

- L'audit énergétique et technique
- Le diagnostic structure de l'immeuble
- Le document de présentation de l'ensemble des études lors de la réunion du 16/06/2023

- Le document de présentation des dispositifs d'aide réalisé par EcoTravo lors de cette réunion

A l'issu de cette restitution, la représentante d'EcoTravo nous a invité à :

- Décider s'il suit les préconisations de l'étude structure réalisé par TCE, à savoir attendre jusqu'à Février 2024 pour constater de l'évolution des fissures,
- Décider s'il suit les préconisations de l'étude structure réalisé par TCE, à savoir réaliser une mission de diagnostic géotechnique (type G5),
- Décider s'il souhaite continuer le projet de rénovation avec le présent groupement de maîtrise d'œuvre,
- Le cas échéant, décider des 2 scénarios que le groupement de maîtrise d'œuvre devra étudier,
 - A savoir technique & -35% // technique & scénario de performance maximale // -35% & scénario de performance maximale,
 - Lors de la restitution, nous vous avons indiqué que le BBC n'était pas atteignable. Il pourrait l'être, mais les coûts seront beaucoup plus élevés.
- Le cas échéant, préciser les échéances de remise de la proposition et de prise de décision par les copropriétaires,
- Le cas échéant, prévoir un budget à l'AG du vote de la mission de maîtrise d'œuvre pour les missions complémentaires suivantes :
 - Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT),
 - Contrôleur Technique (CT),
 - Coordinateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS),

L'assemblée générale est invitée à délibérer sur une stratégie et un choix de scénario afin d'engager ou non la copropriété dans le processus.

Au cours de l'échange entre les copropriétaires, un consensus est né sur la nécessité d'engager la copropriété dans une réfection complète de l'isolation, afin de bénéficier d'une isolation avec une performance maximale et de bénéficier des aides financières en conséquence.

En effet, le gouvernement a favorablement modifié les aides, ce qui permet à la copropriété d'engager plus sereinement les travaux.

Néanmoins pour réduire l'enveloppe financière, il y a consensus pour envisager de ne pas retenir l'ensemble des recommandations, notamment celles qui ne sont pas obligatoires comme la partie sécurité des parties communes qui prévoit des travaux lourds comme un dispositif de désenfumage. Cela permettrait de faire baisser le cout total de 17 900 € HT. Cela fera partie des discussions avec le groupement.

Au-delà, il convient également de valider le principe d'une étude de diagnostique géotechnique (mission de type G5) pourra être entreprise afin de vérifier les caractéristiques mécaniques du sol et le bon dimensionnement des fondations.

Proposition de délibération : L'assemblée générale adopte

- Le scénario Scénario 3 dit de performance maximale en prenant en compte les discussions sur l'objectif prioritaire qui est de travailler sur l'isolation du bâtiment et permettre ainsi de réduire le cout total des travaux. En ce l'AG, donne mandat au conseil syndical afin d'engager les premières démarches auprès du groupement pour lancer la mission de maitrise d'œuvre (notamment les échéances). Le conseil syndical reviendra vers l'assemblée générale pour définir les modalités de mise en œuvre complémentaire et faire les choix définitifs.
- La réalisation d'une étude de diagnostique géotechnique (mission de type G5) afin de vérifier les caractéristiques mécaniques du sol et le bon dimensionnement des fondations et donne mandat au conseil syndical pour valider le devis et le choix de l'entreprise.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 25, adopte cette résolution.

14/. Délégation de pouvoir au syndic pour engager l'ensemble des diagnostics et missions de contrôle technique, sécurité et de protection de la santé indispensables au lancement du dossier de consultation des entreprises

Type de vote : Majorité relative (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Résolution : Délégation donnée au syndic de signer la convention de financement avec Rennes Métropole afin que le syndicat de copropriété puisse percevoir la subvention écoTravo

En cas de vote d'une étude de maitrise d'œuvre d'un projet BBC Rénovation, une subvention dite écoTravo à hauteur de 50% du montant TTC de la prestation. Son versement suppose la constitution et le dépôt d'un

dossier de demande de subvention et la signature par le syndicat de copropriété de la convention de financement avec Rennes Métropole

L'Assemblée Générale, qui souhaite bénéficier de la subvention écoTravo versée par Rennes Métropole lors d'une étude de maîtrise d'œuvre d'un projet BBC Rénovation telle que celle votée selon la précédente décision, délègue en conséquence à son syndic la constitution des dossiers de demande de subvention auprès de Rennes Métropole, des demandes paiements de la subvention ainsi que leur répartition entre les copropriétaires selon les quotes-parts (Mathilde et Fabien CHEDMAIL - 137 tantièmes, Anne COGNARD - 137 tantièmes, Hervé GEORGEAULT - 137 tantièmes, Camille MOURAUD - 137 tantièmes, Anthony SEBILLE - 178 tantièmes, Mélanie TRIBALET - 137 tantièmes, Mme POUILLAIN – 137 tantièmes) et lui donne mandat pour signer la convention liant la copropriété et Rennes Métropole pour le versement de la subvention.

Votes :

- POUR : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1000 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, adopte cette résolution.

15/ Questions d'Intérêt Général

Type de vote : Majorité relative (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Aucun point supplémentaire n'est ajouté à l'ordre du jour



Le secrétaire de séance
Anthony SEBILLE