

## Copropriété « 22, rue de Buféron » à RENNES

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 mai 2022

Le jeudi 12 mai 2022, à Rennes, les copropriétaires de l'immeuble situé au 22, rue de Buféron à Rennes (35000) se sont réunis, en présentiel et en distanciel, 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** : Matthieu GALLIUSI (137 tantièmes), Hervé GEORGEAULT (137 tantièmes), Camille MOURAUD (137 tantièmes), Anthony SEBILLE (178 tantièmes), Mélanie TRIBALET (137 tantièmes)
- **Sont absents excusés** : Mathilde CHEDMAIL (137 tantièmes), Mme Céline CADICQX, tutrice de Mme POUILLAIN (137 tantièmes)

#### L'ORDRE DU JOUR ETAIT LE SUIVANT :

1. Élection du président et secrétaire de séance
2. Rapport du Syndic sur sa gestion
3. Mise en conformité du règlement de copropriété
4. Approbation des comptes de l'exercice 2021
5. Quitus au syndic
6. Désignation du syndic
7. Élection des membres du conseil syndical
8. Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical ou de l'AG et mise en concurrence des contrats et marchés
9. Vote du budget prévisionnel et Montant du fond travaux annuel
10. Entretien des parties communes intérieures et extérieures : validation d'un choix d'organisation avec proposition de devis pour une prestation ménage.
11. Travaux peinture porte du porche : présentation de devis.
12. Isolation thermique de l'immeuble : Point de situation et approbation étude
  - a. Audit énergétique et architectural : études des propositions et validation du groupement retenu
  - b. Délégation donnée au syndic de signer la convention de financement avec Rennes METROPOLE afin que le syndicat de copropriété puisse percevoir la subvention écoTravo
13. Végétalisation de la façade : Demande d'autorisation à la mairie pour faire une bordure sur le trottoir
14. Questions d'Intérêt Général

#### 1. Élection du président et secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

M. GEORGEAULT est candidat comme président de séance

M. SEBILLE est candidat comme secrétaire de séance

#### Votes :

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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 : 863 tantièmes.

M. SEBILLE fait état des actions entreprises depuis la dernière AG, les opérations seront financées sur le budget 2022 :

- La réfection des canalisations d'eau usées dans la cave
- La mise en place d'un système de fermeture de l'immeuble

- 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 : 863 tantièmes.

M. SEBILLE présente l'état des comptes du syndicat pour 2021 :

Solde au 31/12/2020 : 13 289,84 €

Solde au 31/12/2021 : **11 214,94 €**

DEPENSES	2021	RECETTES	2021
EDF	148,51 €	CellNex Antennes	8 280,61 €
Eau	56,38 €	Autres recettes	203,34 €
Banque	15,64 €		
Extincteur	120,53 €		
Assurance	1 178,85 €		
Ménage parties communes	117,60 €		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 637,51 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>8 483,95 €</b>

Répartition 2021 par propriétaire			
	Dépenses Copro	Recettes Antenne	Solde
137/1000 appartements d'étage	224,34 €	1 162,30 €	937,96 €
178/1000 appartement RDC	291,48 €	1 510,14 €	1 218,67 €

**Proposition de délibération** : vote sur les comptes

**Votes :**

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice 2021.

### 4/. Quitus au syndic bénévole

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

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

**Votes :**

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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 31/12/2021.

### 5/. 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 : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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.

#### 6/. : pouvoir sur les comptes bancaires et gestion de la copropriété

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

**Proposition** : pouvoir sur les comptes aux 3 membres du conseil syndical

**Votes :**

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, décide de donner pouvoir sur les comptes bancaires à 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.

#### 7/. Vote du budget prévisionnel

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

Mr SEBILLE présente les éléments qui composent le budget prévisionnel 2022.

Après discussion, il est décidé d'y affecter le solde 2021 des recettes de l'antenne sur ce budget 2022, au titre du fond travaux et de ne verser aucune recette aux copropriétaires.

DEPENSES	2022	RECETTES	2022
EDF	150,00 €	CellNex Antennes	8 280,61 €
Eau	60,00 €	Autres recettes ( <i>badge Proprio garage</i> )	124,28 €
Banque	16,00 €	Recettes solde 2021 antennes	6 840,60 €
Extincteur	120,00 €		
Assurance	917,85 €		
Interphone + sécurisation porte	2 833,39 €		
Réfection éclairage porche + local rdc	252,12 €		
Réfection plomberie cave	2 414,50 €		
Ménage parties communes	750,00 €		
Ramonage des conduits	209,63 €		
Audit énergétique	5 500,00 €		
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>15 245,49 €</b>	<b>SOUS TOTAL</b>	<b>15 245,49 €</b>

**Proposition** : Vote du budget prévisionnel 2022 tel que présenté avec non versement des recettes de l'antenne aux copropriétaires.

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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 2021 sur le budget prévisionnel, en termes d'apport de chaque copropriétaire.

#### 8/. Montant du fond travaux annuel

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

Mr SEBILLE informe l'assemblée générale de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Compte tenu des engagements financiers retenus pour 2022 et de l'affectation du solde antenne 2021 en recette sur le budget 2022, il est possible que l'Assemblée générale vote une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

**Proposition** : Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, dans les conditions de majorité de l'article 24, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

### 9/. Entretien et organisation des parties communes : devis ménage

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

L'entretien des parties communes intérieure ne fonctionne pas. Malgré une organisation posée lors de la dernière AG, il est constaté que l'immeuble reste sale.

En 2021, nous avons sollicité plusieurs entreprises pour assurer une prestation ménage, comme décrit ci-après.

Entreprises	Ménage		Vitrierie
	Ttes les 2 semaines	Extrapolation annuelle	1/trim
Montant	mensuel HT	en TTC	
Concept Nettoyage	109,00 €	1 569,60 €	Compris
Rennes Clair Arvor	85,00 €	1 224,00 €	Compris
Excel nettoyage	85,00 €	1 224,00 €	Non compris
BG Propreté	70,00 €	1 008,00 €	Non compris

Il est proposé que le calcul de la prestation ménage soit réparti par tantième et par usage, à savoir comme suit :

	Montant du devis	Appartements						
		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
<b>TOTAL ANNUEL</b>		322,42 €	322,42 €	169,42 €	169,42 €	92,92 €	92,92 €	54,47 €
<b>TOTAL MENSUEL</b>		26,87 €	26,87 €	14,12 €	14,12 €	7,74 €	7,74 €	4,54 €

#### Proposition :

- De rappeler à tous les occupants, les règles d'usages et de bon entretien des parties communes (les propriétaires bailleurs doivent le rappeler aux locataires), à savoir le nettoyage des parties communes au moins 2 fois par mois : balayage et nettoyage du sol, plinthes, interrupteurs, mains courantes. Il doit être rappelé également que tous doivent participer aux tâches inhérentes à la bonne gestion de la vie dans l'immeuble (Sortir les poubelles les veilles des levées)
- De mandater le conseil syndical pour la réalisation du ménage par une société de nettoyage une fois par mois.
- De valider la répartition des couts du ménage par usage et par tantième comme présenté dans le tableau

#### Votes :

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième
- Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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

### 10/. Travaux peinture porte du porche : présentation de devis.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 863 tantièmes.

Mr SEBILLE présente les devis de deux sociétés sollicitées :

- Anne O'Neill Peinture : 750 €
- Danjou Peinture : 679.75 €

Après échange au sein de l'assemblée, il est préféré la réfection de la porte par les copropriétaires lors d'une ou de plusieurs journées dédiées à cette réfection.

#### Votes :

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième  
Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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

## 10/. Isolation thermique de l'immeuble : Point de situation et approbation étude

Mr SEBILLE informe l'assemblée de l'état d'avancement du projet, dans la continuité du point réalisé lors de l'AG de 2021.

Après plusieurs séquences d'échange avec EcoTravo, nous avons dans la perspective de cette assemblée générale sollicité l'audit énergétique, nécessaire pour bénéficier de l'accompagnement financier EcoTravo de Rennes Métropole, à savoir :

- Une aide à la réalisation d'un audit global, intégrant un scénario BBC rénovation : 80% du montant TTC de la prestation, plafonné à 800 € par lot principal
- Une aide à la conception de maîtrise d'œuvre pour un projet intégrant à minima un scénario BBC rénovation : 50% du montant TTC de la prestation

Ces prestations seront subventionnées à condition de solliciter des entreprises référencées écoTravo. Par ailleurs, ce référencement permet d'assurer aux copropriétés le respect des qualifications et prestations nécessaires.

### 10-1 : Proposition du bureau d'études pour un audit énergétique et architectural

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

**Présentation :** Dans le cadre du projet de rénovation énergétique de l'immeuble, la copropriété est accompagnée Territoires dans le cadre du dispositif EcoTravo de Rennes Métropole. Afin d'évaluer cette faisabilité, il est nécessaire de réaliser un audit énergétique et architectural. Pour cela, plusieurs groupements, comprenant un bureau d'études énergétiques et un architecte, ont été sollicités. A l'issue de cette consultation, 3 groupements ont adressés une offre :

N° Prix	Elément de mission - Mission n°1	Ascaudit	Fluditec - NDA	Ing'Energy - FTA
		Prix HT (€)	Prix HT (€)	Prix HT (€)
<b>TRANCHE FERME - AUDIT ENERGETIQUE ET ARCHITECTURAL</b>				
1.1	Réunion de lancement, visite et état des lieux	750,00 €	1 420,00 €	1 100,00 €
1.2	Etude thermique	1 125,00 €	600,00 €	550,00 €
1.3	Préconisations et scénarii de travaux	750,00 €	1 300,00 €	1 800,00 €
1.4	Restitution	375,00 €	720,00 €	900,00 €
Sous-Total PARTIE FERME (€HT)		3 000,00 €	4 040,00 €	4 350,00 €
Sous-Total PARTIE FERME (€TTC)		3 600,00 €	4 848,00 €	5 220,00 €
Estimation de la subvention écoTravo		2 880,00 €	3 878,40 €	4 176,00 €
RESTE A CHARGE après Subvention (€TTC)		720,00 €	969,60 €	1 044,00 €
<i>Reste à charge moyen/lot principal</i>		<i>102,86 €</i>	<i>138,51 €</i>	<i>149,14 €</i>
<b>OPTIONS</b>		<b>€HT</b>	<b>€HT</b>	<b>€HT</b>
1.5	Réalisation des plans	3 000,00 €	1 920,00 €	2 000,00 €
1.6	Etude structure	NC	NC	3 800,00 €
Sous-total PARTIE FERME + option (€HT)		6 000,00 €	5 960,00 €	10 150,00 €
Sous-Total PARTIE FERME + option (€TTC)		7 200,00 €	7 152,00 €	12 180,00 €
Estimation de la subvention écoTravo		5 600,00 €	5 600,00 €	5 600,00 €
RESTE A CHARGE après Subvention (€TTC)		1 600,00 €	1 552,00 €	6 580,00 €
<i>Reste à charge moyen/lot principal</i>		<i>102,86 €</i>	<i>138,51 €</i>	<i>940,00 €</i>

**Projet de résolution :** L'assemblée générale décide de confier l'audit énergétique et architectural au groupement **ING'ENERGY • FOURNEL Thomas Architecture**, pour un montant de 8 150,00 .€HT comprenant la tranche ferme « audit énergétique et architectural » et l'option 1.6 « Etude structure ».

#### Votes :

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième

- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième  
Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

**10-2 : : Délégation donnée au syndic de signer la convention de financement avec Rennes METROPOLE afin que le syndicat de copropriété puisse percevoir la subvention écoTravo**

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

**Présentation :** En cas de vote d'un audit énergétique et architectural étudiant au moins un scénario de projet BBC Rénovation, Rennes Métropole alloue au syndicat de copropriété et pour les copropriétés de 10 lots principaux ou moins, une subvention dite écoTravo à hauteur de 80% du montant TTC de la prestation, plafonné à 800 € par lot, équivalent à un montant maximal pour la copropriété de 5 600 € (800xnombre de lots principaux).

L'obtention de cette subvention est possible au moment du vote de la prestation d'audit. 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.

**Projet de résolution :** L'Assemblée Générale souhaite bénéficier de la subvention écoTravo versée par Rennes Métropole au titre de l'audit énergétique et architectural étudiant au moins un scénario de projet BBC Rénovation voté selon la précédente décision.

L'assemblée générale 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 (*Matthieu GALLIUSI 137 tantièmes*) - *Hervé GEORGEAULT 137 tantièmes* - *Camille MOURAUD 137 tantièmes* - *Anthony SEBILLE 178 tantièmes* - *Mélanie TRIBALET 137 tantièmes* - *Mathilde CHEDMAIL 137 tantièmes* et *Mme POULLAIN 137 tantièmes*) et lui donne mandat pour signer la convention liant la copropriété et Rennes Métropole pour le versement de la subvention.

**Votes :**

- POUR : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 726 tantièmes  
- CONTRE : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième  
- ABSTENTION : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième  
Absent(e) : 2 copropriétaires totalisant 274 tantièmes

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

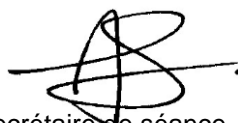
Point retiré de l'ordre du jour

**13. Questions d'Intérêt Général**

Cette résolution est étudiée sans vote

• **13-01 : Assurance :**

Les propriétaires bailleurs doivent exiger tous les ans de leur locataire sa quittance d'assurance.  
Les propriétaires occupants doivent quant à eux s'assurer pour leurs meubles et leur responsabilité civile.  
La loi ALUR impose aux propriétaires bailleurs de souscrire une assurance responsabilité civile pour le ou les lots qu'ils détiennent.  
Les attestations d'assurance seront transmises chaque année au président du conseil syndical. Ce dernier devra également solliciter l'entreprise CELNEX pour obtenir l'attestation d'assurance.



Le secrétaire de séance  
Anthony SEBILLE

---

**F O U R N E L T h o m a s A R C H I T E C T U R E**  
**A r c h i t e c t e d e b â t i m e n t s p a s s i f s**

**Copropriété du 22 rue de Buféron**  
A l'attention de Mr SEBILLE  
22 rue Buféron  
35000 RENNES

**Opération :** Copropriété du 22 rue de Buféron à Rennes

**Objet :** Constat de nombreuses fissurations de façade.

Rennes, lundi 7 février 2022

Monsieur,

Je fais suite à un rdv sur site avec Mr Day (ING'ENERGY) dans le cadre d'une demande ECOTRAVO. Nous avons pu visiter les parties communes de votre immeuble ce jour.

Je souhaiterai attirer votre attention sur l'état général de votre immeuble. De nombreuses fissurations ont été constatées sur les différentes façades y compris dans les parties communes.

Veillez trouver ci-joint les quelques photos et commentaires associés.

Nous vous recommandons de faire une étude de structure et de faire poser des jauges afin de vérifier l'évolution des fissurations dont certaines semblent infiltrantes.

Je vous remercie et vous prie de croire, Monsieur, en mes sincères salutations.

Thomas FOURNEL  
Architecte D.P.L.G.

*Copie : ING'ENERGY*

