

Réf. : 8006/AG7931

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28/10/2017
COPROPRIETE RESIDENCE LES CAPS HORNIERS
2 IMPASSE CLEMENT ADER -35730 PLEURTUIT

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le VINGT-HUIT OCTOBRE à TREIZE HEURES à l'adresse suivante Maison des associations Rue Brindejonc des Moulinais
35730 PLEURTUIT.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic ESPACIL SAINT MALO par lettre recommandée avec accusé de réception le 04/10/2017, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du bureau de séance (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 2) Compte rendu du Conseil Syndical (sans vote)
- 3) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 4) Qultus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2017 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 5) Révision du budget prévisionnel du 01/07/2017 au 30/06/2018 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 6) Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 7) Constitution d'un fonds de travaux (Art 25 de la loi du 10/07/1965)
- 8) Mode de placement de la provision spéciale (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)
- 9) Information sur le Diagnostic Technique Global (DTG) concernant tout immeuble à destination partielle ou totale d habitation et décision de l'assemblée générale sur la réalisation d un DTG. (Art 24 de la loi du 10/07/1965)
- 10) Délégation de pouvoir au conseil syndical pour des travaux (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)
- 11) Travaux de jardinage (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 12) Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965)
- 13) Travaux d'aménagement du chemin (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 14) Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965)
- 15) Installation d'une échelle d'accès aux combles (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)
- 16) Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges de bâtiment
- 17) Travaux de démoussage des toitures des îlots (Art. 24 de la loi du 10/07/1965) - Charges d'îlot
- 18) Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges d'îlot
- 19) Réfection de la peinture des rives sous toiture îlots K et Q (Art. 24 de la loi du 10/07/1965) - Charges d'îlots P et Q
- 20) Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges îlots P et Q
- 21) Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : Auvent (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)
- 22) Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : Pare-vue (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)
- 23) Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : Store Bane (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)
- 24) Information sur les balcons et coursives (sans vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

 CPG

PREMIERE RESOLUTION

Election du bureau de séance (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

A/ Election du Président de séance

Mr BLONDEL, est élu Président de séance.

B/ Election du Scrutateur de séance

Mme GUEHENNEUC, est élue Scrutateur de Séance.

C/ Election du Secrétaire de séance

Personne ne s'y opposant, Mr ROULLIAUX - représentant la SAS ESPACIL CONSTRUCTION - assure le secrétariat de séance.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 13 Heures, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés Soit 54 copropriétaire(s) représentant 4510/10000 tantièmes.

Sont absents Monsieur ou Madame M/ME ABDI Missoum ou Pascale - (63), INDI. ALFOS PES SAMANTHA (63), M/ME Aoudani ou HU SEIK NAJIB OU JULIE (72), MME BARRAN MICKAELA (112), M. BEUSCHER PIERRE - HENRI (72), M/ME BIDET Yvonnick ou Marcelle (70), MME BIGOT CLAIRE - N°97 (99), INDI BLAISE Marie-Ange (72), M/ME BORLE Christophe ou Cécile (65), MME BREINER-BAILLY MICHELE (112), M/ME BRICHE Anne Sophie/J-Yves (65), M/ME BRILLET YANN OU FRANCOISE (65), M. CASSAGNAU PIERRE (65), M. CHALIAN GURGEN (66), M/ME CHERKI-ELHADJ Mohammed ou Amina (65), M/ME CLERC Michel ou Agnès (63), M. COLANGE Olivier (112), M. CREUSET Maxime (62), M/ME CUILIE Séverine (63), M/ME DAILLIER Patrick ou Françoise (98), M. DE RIVIERE Christophe (66), M/ME DOLO Loïc ou Catherine (63), M. DURAND Marc (72), M. FAUVEL - N°47 FABIEN (72), M/ME FERRE Michel ou Isabelle (63), M. FOURNEL Paul (66), M. GAULTIER BERTRAND (63), M/ME GLORIEUX Vincent ou Isabelle (112), M/ME GODDARD Paula (112), M. GRAMBERT Michel ou Claudie (63), M. HARTWEG Thomas (65), MME HEINRY ELODIE (63), M/ME HILAL Imad ou Valérie (66), M/ME HOUITTE DE LA CHESNAIS Tanneguy et Myriam (63), M. HUSSON François (63), M/ME JAEGER-BENOIST Laurent ou Marlène (70), M/ME JEHANNO Stéphane ou Cécile (63), M/ME JUTEAU Michel et Colette (63), M/ME KERANGOAREC - N° 89 EMELINE (83), MME KERBAUL SOLENE (98), M. KIZGIN DAVID (66), M. LANGLOYS Franck (74), M/ME LANNOU Christian / Mathilde (66), M/ME LASCHON Michel ou Mireille (66), M/ME LAURENT-DESMAN Stéphane ou Muriel (63), MME LE GALL - N°11 VANESSA (72), MME LESELLIER MYLENE (98), M/ME LOQUET JEAN PIERRE (66), M. MARQUIER Christophe (65), M. MAZIER FABIEN (63), M. MIDEZ Fabrice (65), M/ME MONTIGNY Frédéric (66), M/ME NADAL Frédéric (63), MME NEVO MAGALIE (66), M. PASQUIER PIERRICK (63), M/ME PELLEGRIN Gilles ou Mary (63), M/ME PIMOT J. Pierre / M. Laure (62), M/ME POUGET PHILIPPE (70), MME REDELSPERGER Catherine (112), M/ME REVELLAT Philippe ou Evelyne (65), M. RIGUET Jérôme (74), M/ME RIVIERE Michel ou Cécile (66), M/ME ROY-SANNIER Julien ou Ingrid (63), M. SANQUER Lionel (63), SCI SERFATI (64), M/ME SINCERE Isabelle (100), M/ME SOUTOUS Gyl (63), M/ME TAFFOUREAU Patrice ou Odile (63), M/ME THEARD-HUREAU Hervé ou Régine (63), M/ME THOMAS GUY OU NATHALIE (72), MME TOUTEE Rose-Marie (66), M. TRAHAND David (112), M/ME VELLARD Patrice (70), Mr M/ME VERAN ETIENNE OU CECILE (112), M/ME WARTELLE Bernard ou Sylvie (72)

Soit 75 copropriétaire(s) absents représentant 5490 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

DEUXIEME RESOLUTION

Compte rendu du Conseil Syndical (sans vote)

L'assemblée générale prend connaissance du compte-rendu du conseil syndical.

Handwritten signature and initials: "M/ME" and "CPG"

TROISIEME RESOLUTION

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2017, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation de la présente assemblée.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2017 est de 108167.17 € (dont charges de gestion courante : 99656.47 € et travaux de vidéo protection : 5989.26 €).

Le montant de la trésorerie au 30 juin 2017 s'élève à 51663.02 €.

La fiche travaux jardin à ce jour à 2521,44 € n'étant pas terminée ne sera pas clôturée.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

QUATRIEME RESOLUTION

Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2017 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2017.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

CINQUIEME RESOLUTION

Révision du budget prévisionnel du 01/07/2017 au 30/06/2018 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la révision du budget prévisionnel pour l'exercice en cours pour un montant de 116000 €.

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le règlement des appels de fonds est à adresser à 8006 - ESPACIL CONSTRUCTION – 66B CHAUSSEE DU SILLON – 35400 SAINT MALO et à libeller à l'ordre de : « Copropriété RESIDENCE LES CAPS HORNIERS ».

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4447 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 63 tantièmes : M/ME SELOSSE Olivier ou Laétilia (63)
Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix exprimées, soit 4447 / 4447 tantièmes.

SIXIEME RESOLUTION

Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019 (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la révision du budget prévisionnel pour l'exercice 2018/2019 pour un montant de 116.000 €.

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

 CPG

Le règlement des appels de fonds est à adresser à 8006 - ESPACIL CONSTRUCTION – 66B CHAUSSEE DU SILLON – 35400 SAINT MALO et à libeller à l'ordre de : « Copropriété RESIDENCE LES CAPS HORNIERS ».

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4447 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 63 tantièmes : M/ME SELOSSE Olivier ou Laétilia (63)
Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4447 / 4447 tantièmes.

SEPTIEME RESOLUTION

Constitution d'un fonds de travaux (Art 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale,

- après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (version en vigueur au 01/01/2017) qui dispose qu'à compter du 01/01/2017 une copropriété à usage d'habitation doit provisionner chaque année au moins 5% de son budget annuel pour faire face aux travaux non encore décidés par l'assemblée générale.

- décide de limiter le montant annuel de cette provision au minimum légal de 5% du budget prévisionnel voté

- décide d'appeler cette provision, par trimestre, selon les millièmes généraux

L'assemblée générale prend note des exceptions suivantes de l'obligation de constituer ce fonds travaux :

- les immeubles neufs : l'obligation ne s'applique pas pendant cinq ans après la réception des travaux
- la provision constituée a atteint le montant du budget annuel de la copropriété
- la copropriété à moins de 10 lots et l'assemblée générale prend la décision unanime de ne pas constituer de fond travaux
- copropriété dont le diagnostic technique (dont le contenu est précisé par décret du n° 2016-1965 du 28/12/2016) ne mentionne pas de travaux à réaliser dans les 10 ans qui viennent.

Conformément à l'article susvisé « les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4446 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 64 tantièmes : M. BEDOUET (64)

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4446 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 64 tantièmes : M. BEDOUET (64)
Cette résolution est **ADOPTÉE** en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4446 / 4510 tantièmes.

HUITIEME RESOLUTION

Mode de placement de la provision spéciale (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée décide que les fonds seront placés sur le livret d'épargne existant.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est **ADOPTÉE** en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

NEUVIEME RESOLUTION

Information sur le Diagnostic Technique Global (DTG) concernant tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation et décision de l'assemblée générale sur la réalisation d'un DTG . (Art 24 de la loi du 10/07/1965)

La loi ALUR du 24/3/2014 a créé un nouveau diagnostic. Le décret N° 2016-1965 du 28/12/2016 – Entrée en vigueur le 1/1/2017, précise :

- les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le DTG,
- les modalités selon lesquelles les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire sont intégrées au carnet d'entretien.

Contenu du DTG : (Article L731-1 CCH)

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du SDC au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L.134-4-1 du CCH. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Le DTG fait état d'une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée générale décide de NE PAS réaliser de Diagnostic Technique Global.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

DIXIEME RESOLUTION

Délégation de pouvoir au conseil syndical pour des travaux (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical pour choisir la ou les entreprises qui réaliseront les travaux d'entretien nécessaires à la copropriété et non encore votés pour un budget qui ne saurait dépasser la somme de 3000.00 €HT. Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochain Assemblée Générale

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est ADOPTÉE en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

ONZIEME RESOLUTION

Travaux de Jardinage (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ☞ décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de plantation
- ☞ précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents seront répartis sur la clef prévue à cet effet par le règlement de copropriété.
- ☞ décide de confier la réalisation des travaux à l'entreprise LEQUERTIER

- ↳ décide de fixer le budget prévisionnel selon le devis de l'entreprise pour les postes 040 et 050 pour un montant de 2313.99 €TTC (avec plus value pour mise en place pouzzolane : 283.36 €TTC)
- ↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
1^{er} appel le 01/01/2018 s'élevant à 100% du budget

de telle manière qu'il soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché. Le syndic rappelle qu'il doit être en possession de l'intégralité des fonds pour pouvoir passer la commande à l'entreprise retenue.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 4344 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 66 tantièmes : M/ML DUDOUIT/LAPEBIE Didier ou Sandra (66)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 100 tantièmes : M/ME KLEISS-STARK François ou Sonia (100)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (4344/4410)tantièmes.
Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4344 / 4410tantièmes.

DOUZIEME RESOLUTION

Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965)

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'Assemblée générale prend acte que, conformément au contrat de syndic, les honoraires de syndic seront de 3.60%TTC du montant HT du devis voté précédemment. (L'assemblée prend note que les honoraires sur travaux seront appelés selon les même modalités que les travaux auxquels ils se rapportent).

Ont voté pour : 51 copropriétaires représentant 4280 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 230 tantièmes (M. BEDOUET Arnel (64), M/ML DUDOUIT/LAPEBIE Didier ou Sandra (66), M/ME KLEISS-STARK François ou Sonia (100))
Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4280 / 4510 tantièmes.

TREIZIEME RESOLUTION

Travaux d'aménagement du chemin (Art. 24 de la loi du 10/07/1965)

L'Assemblée Générale, décide de surseoir au projet afin d'étudier le réaménagement du chemin en vue d'une prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : 54 copropriétaires représentant 4510 tantièmes
Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité des voix exprimées, soit 4510 / 4510 tantièmes.

QUATORZIEME RESOLUTION

Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965)

Sans objet

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'CPG'.

QUINZIEME RESOLUTION

Installation d'une échelle d'accès aux combles (Art. 24 de la loi du 10/07/1965) - Charges Bâtiment

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ↳ décide d'effectuer les travaux suivants : Installation d'une échelle d'accès aux combles afin de permettre l'entretien des moteurs VMC des bâtiments C – D – E – F - G
- ↳ précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents seront répartis sur la clef prévue à cet effet par le règlement de copropriété.
- ↳ décide de confier la réalisation des travaux à l'entreprise TECH METAUX 35
- ↳ décide de fixer le budget prévisionnel selon le devis de l'entreprise pour un montant de 1100 €TTC par bâtiment concerné
- ↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
 - 1^{er} appel le 01.01.2018 s'élevant à 50% du budget
 - 2^{ème} appel le 01.04.2018 s'élevant à 50% du budget

de telle manière qu'il soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché. Le syndic rappelle qu'il doit être en possession de l'intégralité des fonds pour pouvoir passer la commande à l'entreprise retenue.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 4340 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 100 tantièmes : M. ANODEAU FLORIAN (100)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 70 tantièmes : M. HERVE ALAN (70)
Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4340 / 4440 tantièmes.

SEIZIEME RESOLUTION

Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges de bâtiment

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'Assemblée générale prend acte que, conformément au contrat de syndic, les honoraires de syndic seront de 3.60%TTC du montant HT du devis voté précédemment. (L'assemblée prend note que les honoraires sur travaux seront appelés selon les même modalités que les travaux auxquels ils se rapportent).

Ont voté pour : 51 copropriétaires représentant 4310 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 130 tantièmes : M. BEDOUET Arnel (64), M/ML DUDOUIT/LAPEBIE Didier ou Sandra (66)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 70 tantièmes : M. HERVE ALAN (70)
Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4310 / 4440tantièmes.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Travaux de démoussage des toitures des îlots (Art. 24 de la loi du 10/07/1965) - Charges d'îlot

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ↳ décide d'effectuer les travaux suivants : démoussage des toitures des îlots
- ↳ précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents seront répartis sur la clef prévue à cet effet par le règlement de copropriété.
- ↳ décide de confier la réalisation des travaux à l'entreprise BATI CLEAN ou à l'entreprise de couverture PHILIPPE
- ↳ décide de fixer le budget prévisionnel selon le devis de l'entreprise BATI CLEAN pour un montant de 10164.00 €TTC soit pour les îlots O et M : 957 €TTC, pour les îlots N, Q et P : 1271.60 €TTC, pour l'îlots L : 2334.40 €TTC et pour l'îlot K 1900.80 €TTC

↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

1^{er} appel le 01.01.2018 s'élevant à 50% du budget

2^{ème} appel le 01.04.2018 s'élevant à 50% du budget

de telle manière qu'il soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché. Le syndic rappelle qu'il doit être en possession de l'intégralité des fonds pour pouvoir passer la commande à l'entreprise retenue.

Ont voté pour : 50 copropriétaires représentant 4162 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 348 tantièmes : M. DE CRESCENZO JEAN PIERRE (100), MME DEBRUILLE - N°127 BRIGITTE (112), M. FIEVET Brian (70), M. GORTAIS THIERRY (66)

Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4162 / 4162 tantièmes.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges d'îlot

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'Assemblée générale prend acte que, conformément au contrat de syndic, les honoraires de syndic seront de 3.60%TTC du montant HT du devis voté précédemment. (L'assemblée prend note que les honoraires sur travaux seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux auxquels ils se rapportent).

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4440 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 70 tantièmes : M. FIEVET Brian (70)

Cette résolution est **ADOPTÉE** à la majorité des voix exprimées, soit 4440 / 4440tantièmes.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Réfection de la peinture des rives sous toiture îlots K et Q (Art. 24 de la loi du 10/07/1965) - Charges d'îlots K et Q

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

↳ décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection de la peinture des rives sous toiture pour les îlots K et Q

↳ précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents seront répartis sur la clef prévue à cet effet par le règlement de copropriété.

↳ décide de fixer le budget prévisionnel MAXIMUM pour un montant de 3200 € par îlot à défaut de devis présenté le jour de l'Assemblée Générale

↳ autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

1^{er} appel le 01.01.2018 s'élevant à 50% du budget

2^{ème} appel le 01.04.2018 s'élevant à 50% du budget

de telle manière qu'il soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché. Le syndic rappelle qu'il doit être en possession de l'intégralité des fonds pour pouvoir passer la commande à l'entreprise retenue.

Ont voté contre : 51 copropriétaires représentant 4211 tantièmes

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 199 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99), M/ME LABARRE J- Michel ou Chantal (100)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 100 tantièmes : M. DE CRESCENZO JEAN PIERRE (100)

Cette résolution est **REJETÉE** à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4211 / 4410 tantièmes.



VINGTIEME RESOLUTION

Approbation de l'assemblée sur le montant des honoraires du syndic, pour le suivi des travaux précédemment votés (Art. 24 de la loi du 10.07.1965) - Charges îlots K et Q

Sans objet

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : Mise en place de Auvent au dessus des portes d'entrée des maisons (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, autorise les copropriétaires des maisons à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : Mise en place de Auvent au dessus des portes d'entrée des maisons

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- **le modèle installé soit celui indiqué par le conseil syndical après agrément de l'architecte à l'origine de l'opération.**
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par les copropriétaires, à leur demande. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.
- les travaux soient effectués conformément aux conditions prévues à cet effet dans le règlement de copropriété ;

Les copropriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)
Cette résolution est **ADOPTÉE** en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4411 / 4411 tantièmes.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : mise en place de pare-vue occultant (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, autorise les copropriétaire d'appartement avec balcons d'exécuter, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : mise en place de pare-vue occultant sur la partie basse des balcons sans dépasser la hauteur des garde-corps. Tous les autres systèmes d'occultation devront être démontés et évacués par les occupants en déchetterie.

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
 - **le modèle installé soit celui indiqué par le conseil syndical après agrément de l'architecte à l'origine de l'opération.**
- Les copropriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.



CRG

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)
Cette résolution est **ADOPTÉE** en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4411 / 4411 tantièmes.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Autorisation à donner aux copropriétaires de faire des travaux affectant les parties communes : installation de store-banes (Art. 25 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, autorise les copropriétaires qui le souhaitent à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : **installation de store-banes**

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- **le modèle installé soit celui indiqué par le conseil syndical après agrément de l'architecte à l'origine de l'opération.**
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par les copropriétaires, à leur demande. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.
- les travaux soient effectués conformément aux conditions prévues à cet effet dans le règlement de copropriété ;

Les copropriétaires seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leur responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte. Le résultat permet cependant de procéder à un vote en seconde lecture à la majorité de l'article 24.

Ont voté pour : 53 copropriétaires représentant 4411 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 99 tantièmes : M. DEGRAEF Gilles (99)
Cette résolution est **ADOPTÉE** en seconde lecture à la majorité des voix exprimées, soit 4411 / 4411 tantièmes.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

Information sur les balcons et coursives (sans vote)

Dans le cadre des travaux pour l'entretien régulier des bâtiments le conseil syndical et le syndic avaient prévu de vous proposer des travaux de mise en place de profil goutte d'eau sur les nez de dalle des balcons et des coursives, la réfection ou la mise en place d'une peinture sur lesdits nez de dalle des balcons et coursives ainsi qu'en sous face des balcons et coursives et sur les éléments verticaux.

Lors de la visite de la copropriété avec l'entreprise SNPR pour établir le devis, cette dernière a décelé un début de pathologie du béton et nous a informé que les travaux que nous envisagions ne nous donneraient satisfaction qu'à court terme car ils ne stopperaient pas le processus, déjà engagé, d'infiltrations d'eau au travers des dalles et de corrosion des aciers.

L'entreprise SNPR a donc proposé une prestation complète avec étanchéité des dalles de balcon et de coursive, réfection des peintures par la suite.

A titre d'information vous trouverez ci-joint des schémas de mise en œuvre de l'étanchéité liquide ainsi qu'un chiffrage pour d'une part un balcon « sain » c'est-à-dire sans fissure ni éclat de béton et d'autre part pour la coursive du bâtiment G.

- Pour les balcons avec éclat de béton et corrosion des aciers il faudra prévoir en sus la passivation desdits aciers et la reconstitution du béton. (idem pour les coursives)

- Le prix au m² pour les coursives s'élève à 418.64 € TTC
- Ces dépenses sont des dépenses de bâtiment qui sont à supporter, aussi bien pour les balcons que pour les coursives, par l'ensemble des propriétaires des bâtiments car il s'agit là de gros oeuvre.

Ce sujet fera l'objet d'une étude afin d'apprécier la nécessité et l'ampleur des travaux.

QUESTIONS DIVERSES

Le portail d'entrée est toujours hors service. Il sera demandé au prestataire d'indiquer ses coordonnées de dépannage sur le portail d'entrée en cas de panne.

Faire le point sur la mise en place du STOP voté en 2016.

Demander au paysagiste de tailler la haie de la villa 109 ainsi que l'arbre en face de cette même villa 109 afin de répondre à des problèmes de visibilité.

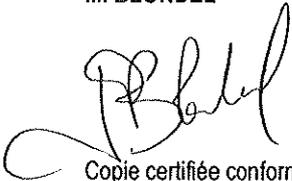
Voir pour le démoussage des allées et trottoirs qui peuvent être glissants.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 16 Heures 30

LE PRESIDENT
M. BLONDEEL

LE SCRUTATEUR
Mme. GUEHENNEUC

LE SECRETAIRE
M. ROULLIAUX



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC




Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale du 28/10/2017, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale ».

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».