



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 16 DÉCEMBRE 2024 À 13:15

Raphaël



VOS INFORMATIONS

Mme ANDREE ARNOU
1 BIS ALLEE SAINT FRANCOIS
85400 LUCON
06 82 48 ***
pascale.arnou@wanadoo.fr

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 000096538
Identifiant MyFoncia :
[a79mara23729f](#)

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 365/10000
Tantièmes : 272/10000
Tantièmes : 32/10000
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Bonaparte
57 rue du Président de Gaulle
Les Strelitzias
85000 La Roche Sur Yon
02 51 37 14 13

VOTRE GESTIONNAIRE

Lea BOURGEOIS
lea.bourgeois@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations
de votre compte sur
MyFoncia.com

9678-851R 984709 36207 1347 1/ 10 16

LA POSTE RECOMMANDE AR G3

LORD FONCIA 9678 DOCAPOSTE
BP 80012 75560 PARIS CEDEX 12

Mme ANDREE ARNOU
1 BIS ALLEE SAINT FRANCOIS
85400 LUCON



SD : 864003930462L

Le 16 décembre

Chère Madame,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

47-49-51 RUE MARCELLIN BERTHELOT 85000 LA ROCHE SUR YON
16 décembre 2024 à 13:15

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Ayez le bon réflexe, passez à l'E-reco

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété**.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire

Lea BOURGEOIS

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

RAPHAEL

47-49-51 RUE MARCELLIN BERTHELOT 85000 LA ROCHE SUR YON

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 : 57 rue du Président de Gaulle Foncia Bonaparte 85000 La Roche Sur Yon

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

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. ou Mme FRANCOIS BRANCIARD

POUR : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 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. et Mme MICHEL PETIT

POUR : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 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 : Lea BOURGEOIS

POUR : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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



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

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **16** copropriétaires représentant **5041** voix sur **10 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

Mme ARNOU ANDREE	730	antièmes
Mme BEUCHEY FRANCE	311	antièmes
M. BIGOT CHRISTOPHER	24	antièmes
M. BOSSIS ROMAIN	334	antièmes
HOIR BRIAND MAXIME	311	antièmes
Mme BRUSETTI THERESE	378	antièmes
M. COGNY MICHEL	28	antièmes
M. DALL'ARA THIERRY	48	antièmes
M. DELIN PATRICK	21	antièmes
M. FRADET JULIEN	6	antièmes
Mme GIBRAT CAMILLE	21	antièmes
M. et Mme GRECO JEAN-LOUIS	295	antièmes
M. GUIGNARD MICHEL	60	antièmes
M. HEULIN JEAN	389	antièmes
STE L'AUBEPIN	72	antièmes
Mme LEBLOND HELOÏSE	24	antièmes
M. LLABRES GERARD	24	antièmes
Mme MARCOUX CORINNE	300	antièmes
M. MARUITTI LAURENT	42	antièmes
Mme NICOURT MICHELE	482	antièmes
M. PEROCHEAU HUGO	317	antièmes
M. et Mme POIRAUD CAMILLE	387	antièmes
Mme TESSIER ALIETTE	355	antièmes

Soit un total de 4 959 voix

Déoulant de la feuille de présence éargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

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

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
5.	QUITUS AU SYNDIC
6.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
7.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
7.1.	CANDIDATURE DE M. PETIT MICHEL (COPROPRIÉTAIRE M. ET MME PETIT MICHEL)
7.2.	CANDIDATURE DE M. BRANCIARD FRANÇOIS (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME BRANCIARD FRANCOIS)
7.3.	CANDIDATURE DE M. VIOLLEAU PIERRE-LUC
7.4.	CANDIDATURE DE M. BERTHY EMMANUEL
8.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
9.	AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
10.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
11.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
12.	RESILIATION OPTION 24/7
13.	DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF
13.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
13.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF (ACCEO)
13.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF (IMAGO)
13.4.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
13.5.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF
13.6.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13.7.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF
14.	REPRISE DES MURS - N°49
14.1.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49
14.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49
14.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
14.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49
14.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15.	RECHERCHE D'UNE ENTREPRISE DE MACONERIE ASSURANT LA MAITRISE D'OEUVRE



16. PREVISION DU PLANNING ANNUEL

17. CONCLUSION

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

Résolutions

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

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour un montant de 33 988,13€ .

POUR : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

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

POUR : 5020 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 21 sur 5041 tantièmes BIENNAIS CEDRIC (21)

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

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

L'assemblée générale prend acte du rapport de votre conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

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



7.1. CANDIDATURE DE M. PETIT MICHEL (COPROPRIÉTAIRE M. ET MME PETIT MICHEL)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5 041 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5 041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.2. CANDIDATURE DE M. BRANCIARD FRANÇOIS (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME BRANCIARD FRANCOIS)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5 041 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5 041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.3. CANDIDATURE DE M. VIOLLEAU PIERRE-LUC

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5 041 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5 041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.4. CANDIDATURE DE M. BERTHY EMMANUEL

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5 041 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5 041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 35 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ 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 : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

9. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à $\frac{1}{6}$ du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 35 000 euros.

Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 5 833 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

-le 01/02/2025 à hauteur de 50 %

-le 01/03/2025 pour le solde.

POUR : 5041 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5041 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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



10. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026 , celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 1 750 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel selon la clé « charges communes générales ».

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

POUR : 5041 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

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

Résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MYFONCIA ou auprès de son interlocuteur Foncia.

12. RESILIATION OPTION 24/7

Résolution :

Le conseil syndical souhaite informer l'assemblée générale des copropriétaires de l'intention de résiliation suite au manque pertinence du service 24h/24 et 7j/7.

13. DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF

13.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de diagnostic obligatoire PPPT et DPE collectif selon le descriptif joint à la convocation.

Devis ZS : 5 388€ TTC.



13.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF (ACCEO)

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 d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et d'un DPE collectif à ACCEO. pour un montant de 5160€ TTC.

POUR : 863 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 4178 sur 5041 tantièmes MORNET NATHALIE (289), ROCARD NICOLE (289), LHERITEAU GUILLAUMETTE (416), BRANCIARD FRANCOIS (462), VIOLLEAU PIERRE-LUC (436), VRIGNAUD GILBERT (469), PETIT MICHEL (482), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (469), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (351), BERTHY EMMANUEL (494), BIENNAIS CEDRIC (21)

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF (IMAGO)

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 d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et d'un DPE collectif à IMAGO pour un montant de 4068€ TTC.

POUR : 2104 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 2937 sur 5041 tantièmes MORNET NATHALIE (289), LHERITEAU GUILLAUMETTE (416), VIOLLEAU PIERRE-LUC (436), PETIT MICHEL (482), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (469), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (351), BERTHY EMMANUEL (494)

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

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

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 4100 euros TTC 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.

POUR : 884 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 4 157 sur 10 000 tantièmes MORNET NATHALIE (289), ROCARD NICOLE (289), LHERITEAU GUILLAUMETTE (416), BRANCIARD FRANCOIS (462), VIOLLEAU PIERRE-LUC (436), VRIGNAUD GILBERT (469), PETIT MICHEL (482), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (469), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (351), BERTHY EMMANUEL (494)

ABSTENTIONS : 0 sur 10 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 10 000 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5 041 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF

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.

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 6,9% du montant HT des travaux, soit un montant de 234€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière, la gestion administrative ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 884 sur 5041 tantièmes

CONTRE : 4157 sur 5041 tantièmes MORNET NATHALIE (289), ROCARD NICOLE (289), LHERITEAU GUILLAUMETTE (416), BRANCIARD FRANCOIS (462), VIOLLEAU PIERRE-LUC (436), VRIGNAUD GILBERT (469), PETIT MICHEL (482), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (469), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (351), BERTHY EMMANUEL (494)

ABSTENTIONS : 0 sur 5041 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 5041 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 5041 tantièmes au moment du vote

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

13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

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

- Le 01/03/2025 pour le solde.

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 DIAGNOSTIQUE OBLIGATOIRE PPPT ET DPE COLLECTIF

Résolution :

PAS DE TRAVAUX PPT

Pour le financement des travaux de réalisation du PPPT et du DPE collectif, l'assemblée générale décide de mobiliser 0% 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.

14. REPRISE DES MURS - N°49

14.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

DOSSIER EN COURS AVEC L'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise des murs (rdc/étages) abîmés ainsi que des coffres bois selon le descriptif joint à la convocation.

Reprise avec un papier peint similaire ou un papier peint blanc sur le pan de mur du RDC.

POUR : 126 sur 627 tantièmes

CONTRE : 501 sur 627 tantièmes MORNET NATHALIE (79), ROCARD NICOLE (80), BRANCIARD FRANCOIS (121), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (123), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (98)

ABSTENTIONS : 0 sur 627 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 627 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 627 tantièmes au moment du vote

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



14.2. CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49

Majorité nécessaire : Article 24

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 reprise des murs à l'entreprise BONNAUD pour un montant de 914,87€ TTC.

POUR : 126 sur 627 tantièmes

CONTRE : 501 sur 627 tantièmes MORNET NATHALIE (79), ROCARD NICOLE (80), BRANCIARD FRANCOIS (121), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (123), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (98)

ABSTENTIONS : 0 sur 627 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 627 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 627 tantièmes au moment du vote

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

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

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 1 000 euros TTC 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.

POUR : 126 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 501 sur 1000 tantièmes MORNET NATHALIE (79), ROCARD NICOLE (80), BRANCIARD FRANCOIS (121), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (123), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (98)

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 627 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

14.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE MUR N°49

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 7,03% du montant HT des travaux, soit un montant de 58.50 € 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 : 126 sur 627 tantièmes

CONTRE : 501 sur 627 tantièmes MORNET NATHALIE (79), ROCARD NICOLE (80), BRANCIARD FRANCOIS (121), GUILBAUD MARIE-JOSEPHE (123), GUYOT-CRESPOLINI CLAIRE (98)

ABSTENTIONS : 0 sur 627 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 627 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 627 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Résolution : Pas de financement



15. RECHERCHE D'UNE ENTREPRISE DE MACONERIE ASSURANT LA MAITRISE D'OEUVRE

L'assemblée générale des copropriétaires prend acte des difficultés rencontrées pour trouver une entreprise de maçonnerie pouvant assurer également la maîtrise d'œuvre, ce besoin étant essentiel pour faire face à l'entreprise ALTEIS.

Compte tenu des impératifs liés à la gestion du dossier avec ALTEIS, les copropriétaires mandatent le syndic pour poursuivre activement les recherches afin d'identifier une entreprise qualifiée capable de répondre aux attentes techniques et opérationnelles.

En raison des contraintes de calendrier, il est également convenu que, si un prestataire adéquat est identifié dans les délais impartis, une Assemblée Générale Extraordinaire pourra être convoquée pour valider le choix de l'entreprise et autoriser le démarrage des travaux, évitant ainsi tout retard dans la gestion de ce projet.

16. PREVISION DU PLANNING ANNUEL

Pour faciliter la gestion de votre résidence, nous vous proposons de fixer les dates importantes de réunion :

Visite d'immeuble : 04/04/2024 (11h), 04/07/2025 (11h), 31/10/2025 (14h)

CS : 31/10/2025 (14h)


AG : 18/12/2025 (13h15)

17. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 14 h 50.

Le président

M. ou Mme Francois BRANCIARD :




16/12/2024 14:54

Signé par **FRANCOIS BRANCIARD**



Le secrétaire

Lea BOURGEOIS :




16/12/2024 14:56

Signé par **Lea BOURGEOIS**

Le(s) scrutateur(s)

M. et Mme Michel PETIT :



16/12/2024 14:55

Signé par **MICHEL PETIT**

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. »