

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 Février 2019

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit février à dix heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :
LE SABLONVILLE
50 RUE BOUGAINVILLE
35400 SAINT MALO

se sont réunis HLM LA RANCE
31 bd des Talards
(à 200 m de la gare SNCF)
35400 SAINT MALO

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **15** copropriétaires représentant **4753** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

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

AKHAVAN TAGHAVI SOHRAB (117), ALFONSI GUILLAUME (93), ARCHER XAVIER (164), BASSALER ARNAUD (158), BLEUZEN GILDAS (124), CHUARD MICHEL (113), CONSTANT PIERRE HENRI (129), DAMOND THIBAUT (125), DEL BASSO CHRISTIAN (176), DEMAJ BENJAMIN (123), DEROCHE BRUNO (206), DIAS MOREIRA PAULO (164), DONNAINT PHILIPPE (127), DURAND ERIC OU NATHALIE (159), GENRIES FRANCK (188), GIOVINAZZO DOMINIQUE OU MARIA (119), GITZINGER LIONEL (183), GOEVAERTS KARINE (191), GRANDVAL ERIC (150), HAMELIN GERALDINE (120), HOLL FLORENT (167), MARTIN LUC (160), MAYNIAL FABRICE (204), MORINO BRUNO (188), MOUTIER RODOLPHE (119), MUTEZ JEAN-GUY (127), NASR SABRI (138), NOUVEAU PHILIPPE (155), ORFILA DOMINIQUE (185), PELISSIER STEVE (126), ROUGIER ELISABETH (160), SEDIK MALIK (177), TUFFE JOHANN (126), VEQUAUD PATRICE (163), ZERROUK KADDER (123).

Soit un total de **5247 voix.**

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 7.1 **Candidature de Monsieur GRANDVAL ERIC**
 - 7.2 **Candidature de Société LA RANCE -STE H.L.M.**
8. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
9. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

10. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020**

11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020**

12. **ASSURANCE MULTIRISQUES**
13. **SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE**

14. **POINT SUR LE DOSSIER DES VOLETS PERSIENNES DE LA RESIDENCE. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES SUITES A DONNER A LA PROPOSITION D'ACCORD AMIABLE DE LA SOCIETE ALLIANZ**

15. **MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE DE CONCEPTION ET D'APPEL D'OFFRE POUR TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE A LA PROCEDURE**
16. **REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE A LA PROCEDURE**
17. **HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE LA PROCEDURE**
18. **DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES**

19. **REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

20. **CONFIRMATION D'ABANDON DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES**

21. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales**

22. **VIE DE L'IMMEUBLE**

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme Claire RAGUET DE BRANCION est élue Présidente de Séance.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M. Franck PILLAIS, HLM LA RANCE, est élu scrutateur.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M. Bertrand PRENEUX, représentant le cabinet FONCIA Côte d'Emeraude, est élu secrétaire.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5. **QUITUS AU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

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

7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
M. GRANDVAL ERIC, M. Franck PILLAIS, représentant la Société LA RANCE - H.L.M.

Résolution :

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 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1 **Candidature de Monsieur GRANDVAL ERIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 4753 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

- 7.2 **Candidature de M. PILLAIS, représentant la Société LA RANCE -STE H.L.M.**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 4753 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

8. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

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

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 4753 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

POUR : 4753 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

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

POUR : 4753 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 49 050 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12. ASSURANCE MULTIRISQUES

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour conclure un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble auprès de la compagnie GROUPAMA GRAND EST selon la proposition jointe à la convocation.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est filiale du groupe FONCIA.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat d'assurance protection juridique auprès de JURIDICA d'un montant annuel de 308 euros TTC par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO selon les conditions générales jointes.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est filiale du groupe FONCIA.

Le contrat ainsi souscrit aura pour échéance le 1^{er} avril de chaque année.

La date d'effet de l'adhésion débutera, au 1^{er} du mois postérieur à la date de souscription.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

14. POINT SUR LE DOSSIER DES VOLETS PERSIENNES DE LA RESIDENCE. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES SUITES A DONNER A LA PROPOSITION D'ACCORD AMIABLE DE LA SOCIETE ALLIANZ

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

L'Assemblée Générale du 12 mars 2018 avait décidé de lancer une assignation au fond pour préserver les intérêts du Syndicat des Copropriétaires (SDC). L'hypothèse d'une solution amiable n'était pas exclue.

Nous avons reçu le rapport de l'Expert après la réunion d'Assemblée Générale (copie jointe).

Il met en cause la société NORBA et chiffre les remèdes aux désordres à 54 720.83 Euro TTC.

L'assignation a été délivrée.

La société ALLIANZ a adressé un courrier au conseil du SDC proposant un règlement amiable du litige sur la base des montants suivants :

- Coût des travaux : 54 720.83 €
- Maîtrise d'œuvre : 5 472.06 €
- SPS : 547.21 €
- Assurance Dommage-Ouvrages : 2100 €
- Article 700 : 5 000 Euro.

Le Conseil du SDC, Me GARNIER, avait présenté des demandes supérieures. Cependant, les montants sollicités en Justice sont repris dans le cadre de la proposition transactionnelle.

Une contre-proposition concernant une prise en charge complémentaire (dépens, article 700, frais de syndic, ...) pourrait être sollicitée.

Me GARNIER précise qu'il n'est pas certain que dans le cadre d'un jugement, le SDC obtienne d'avantage que la proposition formulée par ALLIANZ.

Il est à noter qu'un accord sur cette proposition permettrait de mettre un terme à la procédure. Par courrier du 12 février 2019, Me GARNIER, ARES, précise que dans la mesure où les copropriétaires intervenant à la procédure ne formulent pas de demandes à titre personnel, ils n'auront pas à intervenir dans le cadre du protocole d'accord qui devra être signé par le seul syndicat des copropriétaires.

Il resterait alors au SDC à mettre en œuvre les travaux nécessaires pour remédier aux désordres, décisions à prendre dans le prolongement de ce point de l'ordre du jour.

Résolution :

« Après avoir pris connaissance du rapport de l'Expert et de ses conclusions, ainsi que de la proposition transactionnelle de la société ALLIANZ, assureur de la société NORBA, l'Assemblée Générale décide d'accepter la proposition amiable de la compagnie ALLIANZ.

Elle demande cependant au conseil du SDC, et à sa discrétion, de formuler une contre-proposition sur des bases d'indemnisation supérieures pour tenir compte des dépens et des frais engagés (Montant des travaux actualisé pour des devis de 2017 sur la base de 3 % d'augmentation pour les 2 ans écoulés, frais de syndic et article 700 pour un montant de 8000 Euro.»

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

15. MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE DE CONCEPTION ET D'APPEL D'OFFRE POUR TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE A LA PROCEDURE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

En vue de la réalisation du projet de travaux de remise en état des volets et des façades, et, en accord avec le Conseil Syndical, il a été décidé de soumettre à la présente assemblée la réalisation du cahier des charges par un homme de l'art, (Maître d'œuvre), établi sur la base d'un diagnostic de l'existant et comprenant un descriptif détaillé des travaux à réaliser avec l'ensemble des préconisations techniques nécessaires.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de confier au cabinet BATEK Emeraude, l'étude de conception et la direction de travaux du projet de remise en état des volets et des façades.

L'étude comprendra la réalisation des missions suivantes :

- Diagnostic de l'existant,
- Descriptif technique (CCTP) avec l'indication des produits proposés et le cadre quantitatif des travaux à réaliser,
- La constitution du dossier d'appel d'offre et la consultation des entreprises,
- Le dépouillement des offres avec le syndic assisté du Conseil Syndical et établissement d'un rapport d'analyse pour présentation à l'assemblée générale des copropriétaires,
- La présence aux réunions de suivi de l'étude et l'assistance du syndic pour la présentation du projet à l'assemblée générale des copropriétaires,
- Le suivi et la direction des travaux.

Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 5 620 euros TTC financés en clé « CHARGES GENERALES » au moyen des fonds obtenus dans le cadre du protocole d'accord transactionnel à venir.

Si toutefois, l'accord venait à ne pas être signé, pour quelque raison que ce soit, la décision de souscrire le contrat de maîtrise d'œuvre serait caduque, dans l'attente d'une décision de justice.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

16. REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE A LA PROCEDURE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remise en état des volets et des façades, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux aux entreprises LIMEUL et FOUGERAY, pour un montant de 56 200 euros TTC, auquel il convient d'ajouter 2100 euros pour le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, soit un budget de 58 300 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à financer ces travaux suivant la clé « CHARGES GENERALES » au moyen des fonds obtenus dans le cadre du protocole d'accord transactionnel à venir.

Si toutefois, l'accord venait à ne pas être signé, pour quelque raison que ce soit, la décision de souscrire le contrat de maîtrise d'œuvre serait caduque, dans l'attente d'une décision de justice.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

17. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES SUITE LA PROCEDURE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 1837.19 € 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.

Cette rémunération sera financée en clé « CHARGES GENERALES » au moyen des fonds obtenus dans le cadre du protocole d'accord transactionnel à venir.

Si toutefois, l'accord venait à ne pas être signé, pour quelque raison que ce soit, la décision serait caduque, dans l'attente d'une décision de justice.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

18. DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES VOLETS ET DES FACADES

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Par application de la loi n° 93-1159 du 31 décembre 1993, la nature des travaux envisagés impose, dès la conception du projet et sous la menace de sanctions pénales, la désignation d'un Coordonnateur Sécurité et pour la Protection de la Santé des intervenants au chantier (SPS), du fait que les ouvrages sont susceptibles de nécessiter la présence de plusieurs entreprises, sous-traitants et travailleurs indépendants compris.

Résolution :

L'assemblée générale prend acte de l'obligation de désigner, pour la réalisation des travaux de remise en état des volets et façades, un Coordonnateur SPS pour la protection des intervenants au chantier, suivant proposition de contrat du cabinet BATEK Emeraude , joint à l'ordre du jour pour un montant de 1344 euros TTC.

Les honoraires du coordonnateur SPS sont fixés à 1344 euros TTC financés en clé « CHARGES GENERALES » au moyen des fonds obtenus dans le cadre du protocole d'accord transactionnel à venir. Si toutefois, l'accord venait à ne pas être signé, pour quelque raison que ce soit, la décision de souscrire la mission SPS serait caduque, dans l'attente d'une décision de justice.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

19. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Créé par la loi ALUR, l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation dispose :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

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

L'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale est obligatoire. La réalisation du DTG est conditionnée à un vote favorable.

Résolution

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser le Diagnostic Technique Global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation

L'Assemblée Générale confie la réalisation du diagnostic à , ou à défaut à la personne ou bureau d'étude répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de euros TTC, incluant une présentation des résultats lors de la prochaine assemblée générale.

Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition, aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le pour %.
- Le pour %.
- Le pour le solde.

POUR : 0 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 4753 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

20. CONFIRMATION D'ABANDON DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le décret n°46-2503 du 8 novembre 1946 et le décret n° 55-326 du 29 mars 1955 précisent que les colonnes montantes d'électricité sont incorporées au réseau de distribution publique d'électricité sauf si leurs propriétaires ont voulu expressément en conserver la propriété.

Résolution :

L'assemblée générale constate que les colonnes montantes d'électricité de l'immeuble Le Sablonville 50 rue Bougainville à SAINT MALO ont été incorporées au réseau public d'électricité en application des dispositions du décret n°46-2503 du 8 novembre 1946 et du décret n° 55-326 du 29 mars 1955 et décide de confirmer, en tant que de besoin, l'abandon de ces installations et leur incorporation au réseau public de telle sorte que le gestionnaire dudit réseau ne puisse contester être tenu responsable de leur entretien et de leur renouvellement.

Cette décision sera adressée par le syndic au gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec avis de réception.

POUR : 4753 sur 4753 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4753 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 4753 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

21. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015)

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **Economique** : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- **Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

La souscription à ce service est individuelle et se réalise sur votre espace client MyFoncia.

La procédure est la suivante :

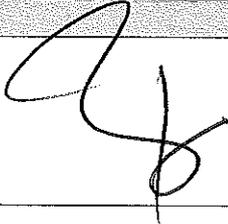
- Connectez-vous sur votre espace client sur le site <http://fr.foncia.com/login>
- Renseignez votre identifiant et votre mot de passe qui figure sur votre dernier appel de fonds
- Dans le menu d'accueil « Mon bien », gagnez le bas de page, puis sélectionnez « Je souscris au E-recommandé »
Un mail de confirmation vous sera adressé pour valider votre souscription au service en ligne.
Un mail vous sera également adressé à chaque fois qu'un document, convocation ou procès-verbal, sera disponible sur votre espace client.

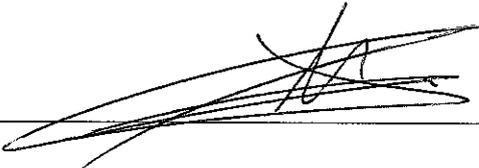
22. VIE DE L'IMMEUBLE
Majorité nécessaire : Article 24

- Il n'a rien été dit sur ce point.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 12h30.

Le Président	
Madame Claire RAGUET DE BRANCION	

Le Secrétaire	
Monsieur Bertrand PRENEUX	

Le(s) scrutateur(s)	
Société LA RANCE -STE H.L.M.- 1. Palais Franck	

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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »