

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
LE SABLONVILLE  
50 RUE BOUGAINVILLE  
35400 SAINT MALO

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Février 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre 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 **8** copropriétaires représentant **3649** 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), ANTRICH VIOLETTE (125) , ARCHER XAVIER (164), BASSALER ARNAUD (158) , BLEUZEN GILDAS (124), BONNET SEBASTIEN (246) , BRESSOUX-GUICHENDUC MARTINE (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) , DOLLE DIDIER (164), DONNAINT PHILIPPE (127) , GENRIES FRANCK (188), GIOVINAZZO DOMINIQUE OU MARIA (119) , GITZINGER LIONEL (183), GOEVAERTS KARINE (191) , HAMELIN GERALDINE (120), HOLL FLORENT (167) , MARTIN DENIS (120), MARTIN LUC (160) , MAYNIAL FABRICE (204), MORINO BRUNO (188) , MOUTIER RODOLPHE (119), MUTEZ JEAN-GUY (127) , NASR SABRI (138), NATHAN CEDRIC (120) , NOUVEAU PHILIPPE (155), ORFILA DOMINIQUE (185) , PAUTREL ISABELLE (123), PELISSIER STEVE (126) , RAGUET DE BRANCION CLAIRE (211), ROUGIER ELISABETH (160) , SEDIK MALIK (177), TUFFE JOHANN (126) , VALENTE FRANCOIS (180), VEQUAUD PATRICE (163) , ZERROUK KADDER (123), .*

Soit un total de **6351** voix.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

Crolet (182), Delporte (161), Durand (159), Grandval (150), Mutez (127), Nouveau (155).

Mandats Mutez et Nouveau non distribués faute de présence suffisante.

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 Eric GRANDVAL**
  - 7.2 Candidature de Société LA RANCE -STE H.L.M.- M. Franck PILLAIS**
  
- 8. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 10. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
  
- 11. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2019 AU 30/09/2020**
- 12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**
- 13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**
  
- 14. POINT D'INFORMATION SUR LE DOSSIER DES VOLETS ET VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD**
  
- 15. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales**
  
- 16. VIE DE L'IMMEUBLE**

# RESOLUTIONS PROPOSEES

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M. Franck PILLAIS, HLM La Rance est élu Président de Séance.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Mme COUDRON est élue scrutatrice.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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, est élu secrétaire.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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

### **Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :**

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale et sur rendez-vous au bureau du syndic.

### **Résolution**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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, STE LA RANCE -STE H.L.M.- M. PILLAIS

**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 Eric GRANDVAL**

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

**POUR** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

**7.2 Candidature de Société LA RANCE -STE H.L.M.- M. Franck PILLAIS**

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

**POUR** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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<sup>ème</sup> 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** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

## 10. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

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

### Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

### Résolution

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA RENNES ROUAULT.

**POUR** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

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

Majorité nécessaire : Article 24

#### Résolution

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice 2019-2020 à la somme de 49 950 Euro.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

### 12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021

Majorité nécessaire : Article 24

#### Résolution

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 48 970 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<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

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

**13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2<sup>ème</sup> 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 01/10/2020 au 30/09/2021 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** : 3649 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 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** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS.**

**14. POINT D'INFORMATION SUR LE DOSSIER DES VOILETS ET VALIDATION DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Majorité nécessaire : Article 24

**Information** :

Après plusieurs relances, l'ensemble des parties a signé le protocole d'accord. Les règlements dus par les parties ont été partiellement réglés au Syndic. A réception de l'ensemble des fonds, le chantier sera commandé au maître d'œuvre et aux entreprises.

**Résolution**

L'Assemblée Générale prend acte de l'avancement du dossier et valide le protocole d'accord transactionnel établi.

Les fonds ont été adressés au syndic qui va pouvoir passer commande auprès du maître d'œuvre et des entreprises FOUGERAY et LIMEUL.

**POUR** : 3649 sur 3649 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 3649 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 3649 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS.**

**15. 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 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.

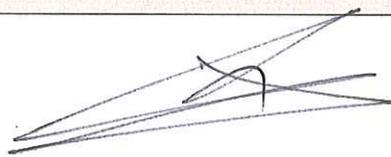
Un mail vous sera également adressé à chaque fois qu'un document, convocation ou procès-verbal, sera disponible sur votre espace client.

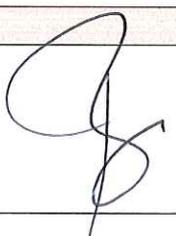
**16. VIE DE L'IMMEUBLE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

- Panne sur portail d'entrée. Certaines pièces ont dues être remplacées : Carte électronique et palpeur, ainsi qu'un câble d'alimentation. Le montant d'environ 1400 Euro se retrouvera dans les charges de l'exercice en cours.
- Un nettoyage des marches de l'escalier extérieur et revêtements de sols bâtiment A ont été réalisés.

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 11 h 30.

<b>Le Président</b>	
M. Franck PILLAIS LA RANCE	

<b>Le Secrétaire</b>	
Monsieur Bertrand PRENEUX	

<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
Madame COUDRON	

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. »

RC  
FP