

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RESIDENCE Domaine de la Licorne DU SAMEDI 10 OCTOBRE 2020

Le samedi 10 octobre 2020 à 14:00, s'est réunie l'assemblée générale de la résidence Domaine de la Licorne sise à 90 Rue Samuel Beckett, 50000 SAINT-LO dans les locaux du syndic au

Salle de conférence La Source  
Place du Champs de Mars  
Salle de conférence La Source  
50000 SAINT-LO

sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 46 copropriétaires sur 79 sont présents ou représentés, totalisant 5538 / 10000 des parties communes générales.

- Sont présents ou représentés : 46/79 copropriétaires totalisant 5538 / 10000
- Sont absents et non représentés : 33/79 copropriétaires totalisant 4462 / 10000

**Présents en début de séance:** Mr ou Mme ALESSANDRI Franck (143) Représenté(e) par Mr MONNET Philippe, Melle ANCELLE Déborah (157), Mme BIDAUD Laurence (118) Représenté(e) par Mr MONNET Philippe, M. ou Mme BOUDIER-LEMOUQUET Hervé & Caroline (98), Mr ou Mme BROUAT Alain (143), M. CHABLE Jean-François (100), Mr ou Mme CHATIN Patrick (98) Représenté(e) par M. REVAUD, M. CHEVET Jean-Paul (98) Représenté(e) par M. REVAUD, M. DEBON Charles-Elie (200), Mme DELACOTTE Virginie (102), Mr ou Mme DESPRES Richard (102), Mr DESTRIEZ Emile (98), M. DORMEGNIE Philippe (98) Représenté(e) par M. ELIARD Christophe, M. DOS SANTOS Jean-Marc (98) Représenté(e) par M. REVAUD, M. ELIARD Christophe (143), M. FICHET Jean (162) Représenté(e) par M. REVAUD, Mr ou Mme FOLLIOU Claude (98) Représenté(e) par M. REVAUD, Indivision FREDRIC (143) Représenté(e) par M. REVAUD, Mr ou Mme FREISS Richard (98) Représenté(e) par Mme LEROUX, Mr ou Mme GILLION Aimé (98) Représenté(e) par Mme LEROUX, Mme GODEY Nathalie (193), Mesdames HERNANDEZ Simone et Elisabeth (98) Représenté(e) par Mme LEROUX, Mme ISABET Audrey (143), Mr ou Mme JUNG Charles (98) Représenté(e) par Mr MONNET Philippe, M. LARIVIERE Olivier (98), M. LE METEIL Joël (162) Représenté(e) par Melle ANCELLE Déborah, Mme ou M. LEMONNIER Jean et Odile (104) Représenté(e) par Melle ANCELLE Déborah, Mr ou Mme LINE Jérôme (193) Représenté(e) par M. ELIARD Christophe, Mr ou Mme LONGEPE Frédéric (98), M. MINE Claude (98) Représenté(e) par Mr LENESLEY Ludovic, Mr MONNET Philippe (143), Mme MONTFORT Maryvonne (102) Représenté(e) par Mr ou Mme BROUAT Alain, M. MOULAGER Andre (98) Représenté(e) par Mr LENESLEY Ludovic, Mr ou Mme OGIRE Jean-Patrick (98) Représenté(e) par Mr LENESLEY Ludovic, Mme PICHOU BARBAZ Valérie (98), Melle PICOT Karine (98), MADAME PINCHON Marie Christine (162), M. REVAUD (118), M. ROULET Thierry (118) Représenté(e) par M. ELIARD Christophe, Mme SCALBERT Camille (98), Consorts SCHAEFER /LE RACHINEL Marija & Adrien (104), SCI L'ALAIRACOISE (137) Représenté(e) par Mr DESTRIEZ Emile, M. THOMMEROT Dominique (143), M. WAQUIER Vincent (100) Représenté(e) par M. CHABLE Jean-François

**En début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 5538 sur 10000.**

**Absent en début de séance:** Melle ALLIET Estelle (162), Mr ou Mme ARISTIDE Bruno (118), Mme ou M. AZOR / SALIBER Katia / Jean-Louis (98), Melle BEAUDOIN Elodie (157), M. BENARD Laurent (118), Mr ou Mme BOISSARD Serge (98), Mr le Mair BOLBEC Pakita (162), M. COLMAGRO Julien (102), M. COUILLARD Anthony (462), MONSIEUR DAN Steve (98), Mme DAQUIN Valérie (98), Mr ou Mme DELAUNAY Aurélien (118), M. FOUCHER Renaud (193), M. FOUSSE David (145), Mme GODELAIN Claudie (98), Mme HARNIST Sandrine (98), Mme JOUFFROY Stéphanie (102), M. LEGOUPIL David (104), M. LEROY Antoine (143), Mr ou Mme LEROY

Thierry (98), Mesdames LOUP / CHABERT A-Marie Lucie (143), M. LUDOSKY JC (157), M. METAIS Noël (162), Mr ou Mme MILLIERE Jean-Marie (98), M. MOENNE LOCCOZ Christophe (193), Mme MUNSCH Anne Gaelle (157), M. NOTARANGELI Thierry (143), M. PIZZOTTI Thyron (102), Melle RIGOUSSEN Lénaïg (102), Mr ou Mme ROORYCK Patrice (100), M. TADJINE Mounir (98), Mme THOMAS Nadia (137), M. THUILLART Sébastien (98)

\*\*\*\*\*

**Résolution n°1 : Désignation du Président, du (ou des) scrutateur(s) et du secrétaire (Art 24)**

Président, Scrutateurs, Secrétaire

Le syndic est secrétaire de droit. (art 15 du décret du 17/03/1967)

**Candidat(e) Président de séance**

M. ELIARD Christophe est candidat au poste de président de séance

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5440 / 5440 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)   |

Melle PICOT Karine (98)

M. ELIARD Christophe est élu président de séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

**Candidat(e) Scrutateur**

M. REVAUD est candidat au poste de scrutateur

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5440 / 5540 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)   |

Melle PICOT Karine (98)

M. REVAUD est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

**Candidat(e) Secrétaire**

Le syndic représenté par Melle Emmanuelle ALFRED est candidat au poste de secrétaire de séance

|               |   |
|---------------|---|
| VOTENT POUR   | 5440 / 5440 tantièmes exprimés : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT   |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)                        |

Melle PICOT Karine (98)

Le syndic représenté par Melle Emmanuelle ALFRED est élu secrétaire de séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

**Question n°2 : Compte-rendu du conseil syndical**

Monsieur ELIARD, président du conseil syndical présente oralement le compte-rendu du Conseil syndical sur l'exercice écoulé

**Question n°3 : Point sur les impayés**

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'au 10 Septembre 2020, les impayés s'élevaient à un montant de

Impayé n°1 : 5 276.85€

EA GR CE

Impayé n°2 : 5 558.14€

**Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2020. (Art 24)**

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020 sous réserves ; comptes qui ont été annexés à la présente convocation :

- refacturer la taxe d'ordures ménagères au gardien (le déduire des charges de l'exercice 2019/2020)
- provisionner les congés payés pour 2019/2020 pour un montant de 2900€

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5538 / 5538 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°5 : Quitus au syndic (Art 24)**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2020.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5538 / 5538 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°6 : Mise en concurrence du contrat de Nettoyage des vitres des parties communes- Art 24**

Actuellement, la prestation est réalisée par NETTO DECOR pour un montant annuel de 773.99€ TTC.

Le syndic présente à l'assemblée Générale les offres de prix reçues :

- JBS PROPLETE : 348.00€ TTC
- SOVINET : 942.00€ TTC

L'assemblée générale décide de confier à l'entreprise JBS, le nettoyage annuel des parties vitrées des parties communes pour un montant annuel de 348.00 € TTC, selon les conditions présentées sous réserve d'obtenir les précisions sur l'intervention

Dans l'hypothèse où le devis ne serait pas adapté du fait de la hauteur ou du matériel, la prestation NETTO DECOR serait maintenue.

L'Assemblée Générale charge le syndic de résilier le contrat en cours.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5538 / 5538 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) : votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Départ de : Consorts SCHAEFER /LE RACHINEL Marija & Adrien (104)**

Suite au départ des Consorts SCHAEFER/ LE RACHINEL, la feuille de présence est complétée et, il en résulte que 45 copropriétaires sur 79 sont présents ou représentés, totalisant 5434 / 10000 des parties communes générales.

### **Résolution n°7 : Budget prévisionnel N+2 (Art 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêté à la somme de 111 740 euros et sera appelé en 4 échéances égales ET exigible le premier jour de chaque TRIMESTRE

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5336 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)   |

Melle PICOT Karine (98)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

### **Résolution n°8 : Travaux - Remise en état dessous de toit BAT A- Majorité Art 24**

Lors des différents tours d'immeuble, il a été constaté le vieillissement de la peinture des dessous de toit. Il est donc proposé dans le cadre des travaux d'entretien de la résidence de procéder aux travaux de remise en peinture des dessous de toit.

Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale :

- BOURGET MARQUE : 4851.43 € TTC
- RD PEINTURE : 3 805.91€ TTC
- PIERRE PEINTURE : en cours de consultation

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Remise en état dessous de toit A

L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe maximale de 5000.00€ TTC pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit du bâtiment A.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les MILLIEMES SPECIALES BATIMENT A

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la manière suivante :

- 50 % le 01/03/2021
- 50 % le 01/04/2021

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5394 / 5394 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **Résolution n°9 : Délégation de pouvoir au conseil syndical - Remise en état de dessous de toit BAT A - art 24**

Le syndic exposera les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Conseil syndical :

- de demander d'autres devis pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit.
- de respecter l'enveloppe maximale votée d'un montant de 5000.00€ TTC
- de faire le choix de l'entreprise la moins disante

|             |   |
|-------------|---|
| VOTENT POUR | 5394 / 5394 tantièmes (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
|-------------|---|



- de demander d'autres devis pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit.
- de respecter l'enveloppe maximale votée d'un montant de 5500.00€ TTC
- de faire le choix de l'entreprise la moins disante

VOTENT POUR 6382 / 6675 tantièmes (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 293 (Total tantièmes: 10000) (293 tantièmes votant par correspondance)  
Melle PICOT Karine (293)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°13 : Honoraires Travaux - Remise en état dessous de toit BAT B -Majorité Art 24**

L'Assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière des travaux votés ci-dessus s'élèveront à 3 % TTC du montant HT des travaux votés.  
L'assemblée générale prend acte que le syndic agit en sa qualité de représentant légal du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

VOTENT POUR 6382 / 6675 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 293 (Total tantièmes: 10000) (293 tantièmes votant par correspondance)  
Melle PICOT Karine (293)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°14 : Remise en état dessous de toit BAT C - Majorité Art 24**

Lors des différents tours d'immeuble, il a été constaté le vieillissement de la peinture des dessous de toit.  
Il est donc proposé dans le cadre des travaux d'entretien de la résidence de procéder aux travaux de remise en peinture des dessous de toit.

Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale :

- BOURGET MARQUE : 5 458.90€ TTC
- RD PEINTURE : 4 912.24€ TTC
- PIERRE PEINTURE : en cours de consultation

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Remise en état dessous de toit BAT C

L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe maximale de 5000.00€ TTC pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit du bâtiment C.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les MILLIEMES SPECIALES BATIMENT C

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la manière suivante :  
- 50 % le 01/03/2021  
- 50 % le 01/04/2021

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

VOTENT POUR 4022 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 294 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration  
M. CHEVET Jean-Paul (294)

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°15 : Délégation de pouvoir au conseil syndical - Remise en état de dessous de toit BAT C - art 24**

Le syndic exposera les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Conseil syndical :

- de demander d'autres devis pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit.
- de respecter l'enveloppe maximale votée d'un montant de 5000.00€ TTC
- de faire le choix de l'entreprise la moins disante

VOTENT POUR 4022 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000 procuration) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 294 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

M. CHEVET Jean-Paul (294)

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°16 : Honoraires sur travaux - Remise en état dessous de toit BAT C - art 24**

L'Assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière des travaux votés ci-dessus s'élèveront à 3 % TTC du montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale prend acte que le syndic agit en sa qualité de représentant légal du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

VOTENT POUR 4022 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 294 / 4316 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

M. CHEVET Jean-Paul (294)

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°17 : Travaux - Remise en état dessous de toit BAT D - art 24**

Lors des différents tours d'immeuble, il a été constaté le vieillissement de la peinture des dessous de toit.

Il est donc proposé dans le cadre des travaux d'entretien de la résidence de procéder aux travaux de remise en peinture des dessous de toit.

Le syndic n'a reçu aucun devis au moment de l'envoi de la convocation à la présente Assemblée générale.

Le syndic ayant reçu un chiffrage pour les autres bâtiments, il est possible de partir du principe que le budget maximum pour la réalisation de ces travaux pourrait être de 4000.00€ TTC (en se basant sur le chiffrage obtenu pour les autres bâtiments)

- BOURGET MARQUE : 2 246.48€ TTC
- RD PEINTURE : 2 302.78€ TTC
- PIERRE PEINTURE : en cours de consultation

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Remise en état dessous de toit BAT D

L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe maximale de 2500.00€ TTC pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit du bâtiment D.

EA GR CE

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les MILLIEMES SPECIALES BATIMENT D

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la manière suivante :

- 50 % le 01/03/2021
- 50 % le 01/04/2021

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5000 / 5000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°18 : Délégation de pouvoir au conseil syndical - Remise en état dessous de toit BAT D (Art 24)**

Le syndic exposera les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Conseil syndical :

- de demander d'autres devis pour la réalisation des travaux de remise en état des dessous de toit.
- de respecter l'enveloppe maximale votée d'un montant de 2500.00€ TTC
- de faire le choix de l'entreprise la moins disante

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5000 / 5000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°19 : Honoraires sur travaux - Remise en état dessous de toit BAT D - Majorité Art 24**

L'Assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière des travaux votés ci-dessus s'élèveront à 3 % TTC du montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale prend acte que le syndic agit en sa qualité de représentant légal du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 5000 / 5000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°20 : Travaux extérieurs : Remise en état : zone autour des bâtiments et/ou pied de haie de troens – ART 24**

Il a été constaté l'absence de gazon autour des bâtiments sur une zone d'environ 1m.

Il s'agit en effet de zone ne bénéficiant pas de l'ensoleillement quotidien

Il a également été constaté à de nombreuses reprises que l'entretien des pieds de haie de troens nécessite de passer de nombreuses heures à désherber manuellement puisque les produits phytosanitaires sont interdits.

Il a donc été demandé à plusieurs entreprises et auto-entreprise des devis pour permettre de limiter l'entretien à effectuer au niveau des pieds de haies de troens et en pied de bâtiment



Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale : (Devis joints)

-LES PAYSAGES DU COUTANCAIS : 15 024.00€ TTC au total ( Pieds de bâtiment + Pieds de haie )

-GROUSS'ELAGAGE : 16 211.76€ TTC au total

\*Pieds de bâtiment : 4 925.76€ TTC

\*Pieds de haie : 11 286.00€ TTC

-MR DELLA PIETRA : 1 590.00€ TTC au total

\*Pieds de bâtiment : 840.00€ TTC

\*Pieds de haie : 750.00€ TTC

L'Assemblée Générale demande au syndic de faire le point avec l'entreprise de faire le point au sujet des éléments suivants

**Utilisation du gravier au minimum du 20/30 de couleur gris.**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux extérieurs ; Remise en état : zone autour des bâtiments d'habitation et pied de haie de troens

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise ' MR DELLA PIETRA ' s'élevant à 1590.00 euros T.T.C.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les MILLIEMES GENERAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la manière suivante :

- 100 % le 01/05/2021

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

VOTENT POUR 5193 / 5434 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 241 / 5434 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

Melle PICOT Karine (98), M. THOMMEROT Dominique (143)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°21 : Honoraires Travaux extérieurs : Remise en état : zone autour des bâtiments et/ou pied de haie de troens-ART 24**

L'Assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière des travaux votés ci-dessus s'élèveront à 3 % TTC du montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale prend acte que le syndic agit en sa qualité de représentant légal du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

VOTENT POUR 5193 / 5434 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 241 / 5434 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

Melle PICOT Karine (98), M. THOMMEROT Dominique (143)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°22 : Travaux - Remise en état terrain de pétanque - Majorité Art 24**

Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale :

- EURL GROUSS'ELAGAGE :

\*version sable carrière bleu : 3 450.00€ TTC

\*version sable marquise : 4 956.12€ TTC

-SARL LES PAYSAGES DU COUTANCAIS : 2 245.80€ TTC

-AUTO-ENTREPRISE MR DELLA PIETRA : 505.00€ (hors phase préparation support, décaissement,), le syndic attend la version avec préparation du support

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux - Remise en état terrain de pétanque

**L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe maximale de 800.00€ TTC pour la réalisation des travaux de remise en état du terrain de pétanque**

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les MILLIEMES GENERAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la manière suivante : - 100 % le 01/06/2021

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

|               |   |
|---------------|---|
| VOTENT POUR   | 4733 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration  |
| VOTENT CONTRE | 603 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration   |
|               | MADAME PINCHON Marie Christine (162), Melle PICOT Karine (98), Mr ou Mme DESPRES Richard (102), M. THOMMEROT Dominique (143), Mr ou Mme CHATIN Patrick (98) |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)  |
|               | M. LARIVIERE Olivier (98)   |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°23 : Délégation de pouvoir au conseil syndical - remise en terrain de pétanque (Art 24)**

Le syndic exposera les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Conseil syndical :

- de demander d'autres devis pour la remise en terrain de pétanque
- de respecter l'enveloppe maximale votée d'un montant de 800.00€ TTC
- de faire le choix de l'entreprise la moins disante

|               |   |
|---------------|---|
| VOTENT POUR   | 4733 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration  |
| VOTENT CONTRE | 603 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration   |
|               | MADAME PINCHON Marie Christine (162), Melle PICOT Karine (98), Mr ou Mme DESPRES Richard (102), M. THOMMEROT Dominique (143), Mr ou Mme CHATIN Patrick (98) |
| ABSTENTION    | 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)  |
|               | M. LARIVIERE Olivier (98)   |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

#### **Résolution n°24 : Honoraires Travaux - Remise en état terrain de pétanque - Majorité Art 24**

L'Assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière des travaux votés ci-dessus s'élèveront à 0 % TTC du montant HT des travaux votés.

L'assemblée générale prend acte que le syndic agit en sa qualité de représentant légal du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

NEANT étant toujours connectés en visioconférence; l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR 4733 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 603 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

MADAME PINCHON Marie Christine (162), Melle PICOT Karine (98), Mr ou Mme DESPRES Richard (102), M. THOMMEROT Dominique (143), Mr ou Mme CHATIN Patrick (98)

ABSTENTION 98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)  
M. LARIVIERE Olivier (98)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

#### **Résolution n°25 : Acceptation mission maîtrise d'oeuvre : Analyse et préconisations fissures BAT B - Majorité Art 24**

Le syndic a été interrogé à plusieurs reprises au sujet de fissures présentes dans certains logements. Le syndic a donc fait appel à un architecte afin d'obtenir un avis technique sur la situation.

Monsieur LAQUAINE, architecte, s'est donc déplacé et a rendu un premier rapport (joint à l'ordre du jour)

Il apparaît donc opportun de visiter l'ensemble des appartements du bâtiment B afin d'évaluer la situation et de rendre un rapport des préconisations adaptées.

Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale :

- Jean-Philippe LAQUAINE : 3420.00€ TTC (pour la visite de 30 appartements)

- Agence d'Architecture Eve-Richard-Thinon : en cours de consultation

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : Acceptation mission maîtrise d'oeuvre : Analyse et préconisations au sujet des fissures dans les appartements du bâtiment B

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'en vertu de l'Article 14 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est responsable en cas de préjudice subi par un copropriétaire ou par un tiers en cas de défaut d'entretien. En conséquence, l'Assemblée Générale dégage la responsabilité du syndic en cas de refus de réaliser les travaux.

#### **Il est demandé au syndic de reporter la décision à l'année prochaine.**

VOTENT POUR 3233 / 6675 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

Indivision FREDRIC (437), M. MINE Claude (293), Melle PICOT Karine (293), Mme PICHOU BARBAZ Valérie (293), Mr ou Mme DESPRES Richard (308), Mr ou Mme FOLLIOT Claude (293), Mme SCALBERT Camille (293), Mr ou Mme FREISS Richard (293), Mr ou Mme CHATIN Patrick (293), Mr MONNET Philippe (437)

VOTENT CONTRE 3442 / 6675 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3442 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

**Résolution n°26 : Transfert des colonnes montantes d'électricité au RPD (Réseau public de distribution d'électricité) - (Art 24)**

Article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23.11.2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan, qui a créé un nouveau chapitre dans le Code de l'énergie (C. énergie art. L 346-1 à L 346-5)

Colonnes existantes : ce qui est prévu

Une option légale. Pour les colonnes mises en service avant le 24.11.2018, les copropriétaires des immeubles se voient proposés une option. Elle est ouverte pendant deux ans à compter de la promulgation de la loi Elan, soit jusqu'au 23.11.2020.

Option 1. Les copropriétaires peuvent notifier au gestionnaire du réseau (Enedis...) leur « acceptation du transfert définitif » au RPD des colonnes. Le transfert prend effet à compter de la notification (à effectuer par LRAR). Le gestionnaire du réseau (Enedis...) ne peut s'opposer au transfert (gratuit), ni exiger une contrepartie financière.

Option 2. Les copropriétaires peuvent décider de revendiquer la propriété de colonnes. Si cette option est retenue à bon droit, les colonnes pourront néanmoins être transférées au RPD à partir du 24.11.2020, à leur demande. Le gestionnaire de réseau ne pourra s'opposer au transfert (gratuit) des ouvrages en bon état de fonctionnement, ni exiger de contrepartie financière. Il déterminera, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser (aux frais des copropriétaires) pour assurer le bon état de fonctionnement (C. énergie art. L 346-4).

L'assemblée générale prend acte des dispositions ci-dessus. Elle accepte le transfert définitif des colonnes montantes d'électricité du RPD.

Elle donne tous pouvoirs au syndic pour accomplir les formalités nécessaires.

VOTENT POUR 4733 / 4929 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

VOTENT CONTRE 196 / 4929 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

Mme SCALBERT Camille (98), M. CHEVET Jean-Paul (98)

ABSTENTION 505 (Total tantièmes: 10000) votes par correspondance, en présentiel et par procuration

MADAME PINCHON Marie Christine (162), Melle PICOT Karine (98), Mme MONTFORT Maryvonne (102), Mr ou Mme BROUAT Alain (143)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°27 : Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) (Art 24)**

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 et du code de la construction et de l'habitation ART. L 731-1 à L 731-5, l'Assemblée Générale doit se prononcer sur la question de faire réaliser le Diagnostic Technique Global (DTG).

Le Syndic présente les devis suivants à l'assemblée générale :

- Ets ACCEO : 7 120.80 Euros TTC

- Ets SOCOTEC : 2 940.00 Euros TTC

- Ets VERITAS : en cours de consultation

(Devis joints)

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'en vertu de l' Article 14 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndicat des copropriétaires est responsable en cas de préjudice subi par un copropriétaire ou par un tiers en cas de défaut d'entretien. En conséquence, l'Assemblée Générale dégage la responsabilité du syndic en cas de refus de réaliser le diagnostic.

VOTENT POUR 656 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (656 tantièmes votant par correspondance)

MADAME PINCHON Marie Christine (162), M. LARIVIERE Olivier (98), Mme PICHOU BARBAZ Valérie (98), Mr ou Mme DESPRES Richard (102), Mme SCALBERT Camille (98), Mr ou Mme LONGEPE Frédéric (98)

VOTENT CONTRE 4680 / 5336 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4680 tantièmes

ABSTENTION

Melle PICOT Karine (98)

votant en présentiel ou par procuration)

98 (Total tantièmes: 10000) (98 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Question n°28 : Questions diverses**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Les animaux de la Résidence : désordres liés aux chats de résidence : urine sur les portes, paliers, tapis, cornières endommagées au niveau des locaux piscine, litières géantes autour des bâtiments.

Les brises-vus sont interdits sur les balcons

Discussion au sujet de l'entretien général de la Résidence

Discussion au sujet des contraintes liées au COVID 19

\*\*\*\*\*

Levée de la séance à : 17:55

Prochaine AG le 9 Octobre 2021

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

\*\*\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit:

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ». « Les actions qui ont pour objet de contester les 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 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ». (Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « 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 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

LE PRESIDENT

M. ELIARD Christophe



LE SECRETAIRE

Le syndic représenté par Melle Emmanuelle ALFRED

chez l'immobilier.

LE SCRUTATEUR

M. REVAUD



AGENCE IMMOBILIERE  
SOCIÉTÉ DE GESTION au capital de 540 000 €  
18 Juin 1944, 50400 YQUELON  
02.33.91.09.15  
CIN 50022016000004848  
Société par actions  
SIRET : 34441825600196 / APE : 6831Z  
Garanties Financières CMAI 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

EA OR CE