

PV notifié le 12/02/2020

**COPROPRIETE (4282
TOULOUSE (5))**
5 Rue de Toulouse
35400 ST MALO

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 10 FEVRIER 2020**

Régulièrement convoqués par KEREDES syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de la résidence TOULOUSE (5) se sont réunis en **Assemblée Générale ordinaire en date du lundi 10 février 2020** à 14h00 KEREDES 26 AVENUE JEAN JAURES 35400 SAINT MALO afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU SCRUTATEUR
- 03) DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
- 05) ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN
- 06) SEUIL DE CONSULTATION ECRITE ET OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC (pour la durée de son mandat)
- 07) MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (pour la durée du mandat du CS)
- 08) APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31/12/2019
- 09) QUITUS AU SYNDIC
- 10) DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC (pas de 25-1)
- 11) AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE
- 12) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2021
- 13) TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES
- 14) IMPUTATION DES FRAIS PRIVATIFS
- 15) ATTENTION - MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE -
- 16) EXTERNALISATION DES ARCHIVES DU SYNDICAT AUPRES D'UNE ENTREPRISE SPECIALISEE
- 17) TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES
- 18) HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (hors budget de gestion courante) : TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES
- 19) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L' ENTREPRISE POUR LES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES
- 20) AUTORISATION INDIVIDUELLE DE TRAVAUX DE LA SCI MAOR POUR LE REMPLACEMENT DE SA BOITE AUX LETTRES PAR UNE BOITE AUX LETTRES NORMALISEE
- 21) POINT D INFORMATION SUITE A LA DEMANDE DE MME DE SAINT JEAN CONCERNANT L ISOLATION DES MURS EXTERIEURS
- 22) INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (sans vote)

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



Après vérification de la feuille de présence, il est constaté au début de l'assemblée :

MEMBRES PRESENTS

ALLAIN Jacques (72) représentant MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103) - DE SAINT JEAN (74) représentant DU BOISHAMON Anne (122) - MAOR (121) représentant COGNET Olivier et Sophie (95) - PANNETIER André (110) - RANVAL & TREMEL Thomas & Johanny (91) représenté par Mme GABORIT -
Total : 4 copropriétaires et 788 tantièmes.

MEMBRES REPRESENTES

COGNET Olivier et Sophie (95), DU BOISHAMON Anne (122), MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103), RANVAL & TREMEL Thomas & Johanny (91),
Total : 4 copropriétaires et 411 tantièmes.

MEMBRES ABSENTS

Monsieur BENTOUNSI Alain (118), INDIVISION SCAPIN-ROELLINGER (94),
Total : 2 copropriétaires et 212 tantièmes.

Soit un total de présents et représentés de :
788 / 1000 tantièmes
Copropriétaires : 8 sur 10

Le syndic précise que les mandats en blanc ont été distribués par le président du conseil syndical ou à défaut par le président de séance à l'issue de sa désignation.

DECISIONS PRISES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale désigne M. Mme DAMIEN SCI MAOR en qualité de président de séance.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : *totalisant 0 / 788 tantièmes*)

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale nomme Mme DE SAINT JEAN à la fonction de scrutateur.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : *totalisant 0 / 788 tantièmes*)

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ile-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



03. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale désigne le syndic en qualité de secrétaire de séance.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)****04. COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

*Le conseil syndical rendra compte de son action sur l'exercice passé, au cours de la présente assemblée.***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.****05. ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN**

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

*Le CONSEIL SYNDICAL assiste et contrôle le syndic dans sa gestion. Il donne des avis écrits, par l'intermédiaire du président du conseil syndical, au syndic ou à l'assemblée sur des questions de copropriété, pour lesquels il est consulté, ou dont il se saisit lui même.**La mise en place d'un échancier supérieur à 3 mois nécessitera son accord. Ce groupe de représentants des copropriétaires est indispensable pour le bon fonctionnement du syndicat de copropriété. La nomination d'un PRESIDENT parmi les membres est OBLIGATOIRE.**L'assemblée générale enregistre les candidatures suivantes :**Mme DE SAINT JEAN**M. Mme DAMIEN (SCI MAOR)**Le mandat entrera en vigueur le 11/02/2020 pour se terminer au plus tard lors de l'AG statuant sur l'arrêté des comptes 2020.**Les nouveaux membres du conseil syndical désignent M. Mme DAMIEN en qualité de président du conseil syndical.*

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)****06. SEUIL DE CONSULTATION ECRITE ET OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC (POUR LA DUREE DE SON MANDAT)**

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

*L'assemblée générale fixe à 500 € TTC, le montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation ECRITE du conseil syndical par le syndic est OBLIGATOIRE. (hors mesures conservatoires et d'urgence)**Le PRESIDENT du conseil syndical devra rendre un AVIS ECRIT par courrier ou par mail au syndic dans un délai raisonnable afin que le syndic puisse passer commande. A défaut d'un retour écrit AUCUNE commande ne pourra être réalisée par le syndic.*

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)**

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

07. MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (POUR LA DUREE DU MANDAT DU CS)

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale fixe à 1000 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est OBLIGATOIRE.

Cette résolution n'empêche pas les renégociations de contrat d'entretien qui sont pratiquées périodiquement par le syndic de manière globale ou en accord avec le conseil syndical.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)

08. APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31/12/2019

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Après avoir pris connaissance des documents comptables notifiés à chaque copropriétaire, l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes clos au 31/12/2019 du syndicat :

- les charges courantes du syndicat dont le total s'élève à la somme de 7230,70 € (annexe 3) ;

- les travaux et opérations exceptionnelles pour un montant de 0 € (annexe 4) ;

Sauf modifications particulières lors de la présente assemblée, la régularisation du solde se fera sur la base du projet de répartition joint en annexe de la convocation.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

09. QUITUS AU SYNDIC

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

10. DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC (PAS DE 25-1)

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10/07/65 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
 Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ile-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



11. AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'ouverture du compte bancaire séparé au nom de la copropriété nécessite la constitution d'une avance de trésorerie (réserve) afin de limiter les soldes bancaires débiteurs.

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17/03/67, constitue son avance de trésorerie permanente d'un montant forfaitaire de 1000 €. Ce montant égal au maximum à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds de constitution d'avance exigible au (3 mois après l'assemblée).

En cas de révision de l'avance, le nouveau montant sera présenté en assemblée.

Le refus de la présente résolution mettra fin au service de mensualisation des charges par manque de trésorerie sur certains mois. Un compte bancaire débiteur entraînera la convocation à une AG supplémentaire afin de réajuster le budget.

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

12. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2021

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 partant du 01/01/2021 au 31/12/2021, dont le projet est présenté en annexe de la convocation, pour un montant de 8800 €.

Conformément à la loi, le budget est exigible par TRIMESTRE D'AVANCE et sera appelé par le syndic le mois précédant le trimestre.

Les fonds de l'article 14-2 seront appelés suivant les modalités de règlement choisies individuellement et seront déposés sur le compte rémunéré à la fin de chaque trimestre.

KEREDES syndic invite les copropriétaires à opter SANS FRAIS SUPPLEMENTAIRE pour le PRELEVEMENT AUTOMATIQUE pour le règlement des charges trimestrielles. Deux modalités de règlement sont proposées

- soit par mensualisation pour les immeubles de plus de 15 lots.

- soit par trimestre d'avance pour les immeubles de moins de 15 lots.

Pour les règlements par chèque et virement, la mensualisation n'est pas proposée.

L'exigibilité reste INTEGRALE le 1er jour de chaque trimestre.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

13. TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Extrait de l'article 176 de la loi ELAN du 23/11/18 : les colonnes montantes mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ELAN.

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
 Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



Pendant ce délai de deux ans, les copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces colonnes montantes peuvent :

- notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de ces colonnes. Ce transfert prendra effet à compter de la notification. Il est précisé que le transfert est effectué à titre gratuit. Le gestionnaire de réseau ne peut ni s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
- revendiquer la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

L'assemblée générale ayant pris connaissance des dispositions de l'article 176 de la loi ELAN, demande au syndic, le cabinet KEREDES syndic, de notifier au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (ENEDIS), l'acceptation du transfert définitif à ce réseau des colonnes montantes électriques situées dans l'immeuble sis 5 Rue de Toulouse 35400 SAINT-MALO

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

14. IMPUTATION DES FRAIS PRIVATIFS

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée constate qu'en l'application des dispositions prévues au contrat de syndic et dans le règlement de copropriété, des frais peuvent se trouver mis à la charge du syndicat des copropriétaires, du fait de l'un de ses membres.

En conséquence, l'assemblée décide que les frais ainsi constatés seront systématiquement imputés à la charge du copropriétaire à l'origine du fait, dès lors que celui-ci aura été clairement identifié. Sont notamment concernés les sinistres dont l'origine relève des parties privatives.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

15. ATTENTION - MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE -

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Les articles 206 et 209 de la loi ELAN prévoient que les syndicats de copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas DOIVENT SE MANIFESTER auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, afin que la question de l'adaptation du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
 Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



16. EXTERNALISATION DES ARCHIVES DU SYNDICAT AUPRES D'UNE ENTREPRISE SPECIALISEE

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de syndic, le législateur, dans le cadre de la loi ALUR préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la copropriété.

En application de l'article 18 de la loi de 1965, le syndic soumet au vote de l'assemblée, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant la bonne administration de la copropriété d'un point de vue : SECURITE - GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIETE - EN CAS DE SUCCESSION DE SYNDICS -

L'assemblée générale, après avoir délibéré, accepte de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES d'un montant de 2,90 € HT par lot principal - soit 31,90€ TTC par an et une durée de 5 ans selon proposition de contrat joint à la convocation.

Les frais correspondants à la totalité de cette prestation seront inclus au budget de la copropriété et répartis selon la clé de CHARGES GENERALES.

prise d'effet du contrat : 01/07/2020

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)

17. TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Préambule:

Suite au courrier de la SCI MAOR du 6 janvier 2020 joint à la convocation, demande de remplacement de l'ensemble des boîtes aux lettres par des boîtes aux lettres normalisées.

Estimation de ces travaux entre 100 € et 200 € la boîte aux lettres .

L'assemblée générale décide que les copropriétaires réaliseront ces travaux de remplacement par eux-mêmes : M. DAMIEN s'occupe de faire la demande de devis et de voir directement avec chacun des copropriétaires.

Pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

18. HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (HORS BUDGET DE GESTION COURANTE) : TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Les travaux votés à la résolution n°16 ne relevant pas du forfait de gestion courante (art.18-1A L65), donneront lieu à des honoraires spécifiques du syndic pour la gestion administrative, comptable et financière du dossier selon les modalités suivantes sur la base d'un appel de fonds unique et d'1 réunion de chantier incluse:

- inférieur à 5000 € HT : pourcentage décroissant équivalent à 150 € HT

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
 Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



Il est précisé que :

- Ces honoraires sont calculés sur la base des masses financières complémentaires (hors budget annuel) transitant par le cabinet.
- en cas de variation du montant des travaux décidés ci-dessus, le montant des honoraires ne sera pas révisé.
- le syndic n'assure ni la maîtrise d'œuvre, ni le suivi technique de ces travaux
- la présence aux rendez-vous de chantier fera l'objet d'une facturation d'honoraires complémentaires à la vacation.

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes
Contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 788 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 788 tantièmes

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 788 tantièmes)

19. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR RETENIR L' ENTREPRISE POUR LES TRAVAUX DE MISE AUX NORMES DES BOITES AUX LETTRES

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise pour effectuer les travaux de mise aux normes des boîtes aux lettres

Le montant de délégation maximum € TTC.

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 1000 tantièmes)

20. AUTORISATION INDIVIDUELLE DE TRAVAUX DE LA SCI MAOR POUR LE REMPLACEMENT DE SA BOITE AUX LETTRES PAR UNE BOITE AUX LETTRES NORMALISEE

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

PIECE JOINTE : courrier de la SCI MAOR du 7/01/2020

Cette autorisation concerne tous travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, conforme à la destination de celui-ci, demandés par un copropriétaire et à ses frais.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10/07/65, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le copropriétaire demandeur à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Remplacement de la boîte aux lettres par une boîte aux lettres normalisée de la SCI MAOR et de l'ensemble des copropriétaires tel que vu à la résolution n°17.

Et tels que définis dans le courrier de la SCI MAOR joint à la convocation .

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur,
- faire effectuer à ses frais et en justifier, les travaux sous la surveillance d'un professionnel assuré,
- souscrire une assurance Dommages Ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais pour les existants,
- communiquer au syndic les conditions et modalités de réalisation de ces travaux, et lui régler les honoraires afférents.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis du syndicat de copropriété de toutes les conséquences dommageables résultant des travaux.

Pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



Abstention : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 788 / 1000 tantièmes ALLAIN Jacques (72), COGNET Olivier et Sophie (95), DE SAINT JEAN (74), DU BOISHAMON Anne (122), MAOR (121), MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103), PANNETIER André (110), RANVAL & TREMEL Thomas & Johanny (91),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
(Opposants à la décision : *totalisant 0 / 1000 tantièmes*)

21. POINT D INFORMATION SUITE A LA DEMANDE DE MME DE SAINT JEAN CONCERNANT L ISOLATION DES MURS EXTERIEURS

(Article sans vote) - **Clé : 01 CHARGES GENERALES**

PIECE JOINTE : courrier de Mme DE SAINT JEAN du 27/11/2019.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

22. INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (SANS VOTE)

(Article sans vote) - **Clé : 01 CHARGES GENERALES**

- *Situation des procédures judiciaires de recouvrement des impayés à la date de la convocation : /*
- *Procédure judiciaire du syndicat de copropriété en cours : /*
- *Dossier surendettement : /*
- *Nombre de dossier(s) sinistre(s) en cours : /*
- **ASSURANCE PROPRIETAIRE occupant ou non occupant :**
A compter du 1/06/2018, une nouvelle convention d'indemnisation de recours des sinistres immeuble (convention IRSI) a redéfini les modalités de gestion des DEGATS DES EAUX et INCENDIES . Désormais, c'est l'assureur du lésé qui instruit et pilote le dossier et non plus la copropriété. C'est également le lésé qui fera réaliser si besoin la recherche de fuite , et cela quelque soit l'origine du sinistre. Les recours éventuels contre la copropriété seront directement effectués par l'assurance gestionnaire du sinistre. Nous rappelons aux copropriétaires non occupants (bailleurs ou autres) l'obligation de s'assurer en PNO (propriétaire non occupant) pour leur logement. Les recours contre les PNO sont prévus. A défaut, les prises en charge d'indemnisation pourraient poser des difficultés.
- **USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES, ASPECT EXTERIEUR, HARMONIE DE L'IMMEUBLE :**
Le règlement de copropriété, notamment les chapitres Définition et Usage des parties privatives , et Définition et Usage des parties communes, est à lire par chaque copropriétaire pour comprendre et adopter les bons réflexes en copropriété.
- **RESEAU Eaux Usées :**
IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE JETER DES LINGETTES DANS LES WC (même BIODEGRADABLE) car cela bouche le réseau Eaux Usées.
- **Veillez à nous communiquer tout changement dans votre adresse mail ou n° de portable ; demande des copropriétaires à ce que les coordonnées de chacun soient transmises.**
- **Demande de mise en place d'un résumé du Règlement de Copropriété en affichage + rappel sur l'utilisation de l'ascenseur.**
- **Demande de devis pour la mise en place d'un VIGIK et/ou d'un code interphone pour l'assemblée générale 2020.**
- **Demande à ALTITUDE 44 de revenir sur site pour ses travaux sur la descente eaux usées (travaux votés en AGE du 05/06/2018)**
- **Demande à la Mairie de Saint Malo pour la stérilisation des nids de goélands en avril 2020**

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019



INFORMATION : KEREDES syndic en sa qualité de donneur d'ordre doit dorénavant, dans le cadre de la LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULE, s'assurer tous les 6 mois que ses fournisseurs soient bien en situation régulière et à jour de leurs cotisations sociales et patronales. Cette OBLIGATION DE VIGILANCE ne permet pas le recours aux entreprises ne répondant pas aux obligations - en effet, si le fournisseur retenu par l'Assemblée Générale ne répondait pas au préalable, aux demandes du syndic sur la fourniture de ces attestations, le devis ne pourra pas être validé par le Syndic.

Votre syndic, KEREDES GESTION est joignable tous les matins du lundi au vendredi entre 8h30 et 12h30 au téléphone ou toute la journée par mail.

Un EXTRANET est à votre disposition sur le site KEREDES.coop - Vos identifiants vous ont été communiqués dans votre livret d'accueil. ATTENTION vous devez au préalable communiquer au syndic votre adresse mail pour y accéder ou nous informer de son changement.

Si votre copropriété comporte plus de 15 lots - Optez pour la MENSUALISATION de vos charges de copropriétés grâce au PRELEVEMENT AUTOMATIQUE. Ce service vous est proposé par KEREDES syndic SANS FRAIS SUPPLEMENTAIRE.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Aucune autre question n'étant soulevée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h00.

information du syndic sur le traitement des données à caractère personnel

L'assemblée générale prend acte que la société KEREDES gestion immobilière est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 règlementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 une fois le lot de copropriété, objet de la gestion du syndic, vendu.

Les données à caractère personnel peuvent néanmoins être transmises dans ces délais à des fins publicitaires aux services internes de location, transaction et à la société mère KEREDES.

Dans ce cadre, les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21 du règlement en se rapprochant du délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet en la personne du Responsable de Service Juridique de KEREDES : juridique@keredes.coop

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 0153732222 - www.cnil.fr

NOTIFICATION : (rappel de la loi n°65-557 du 10/07/65 art. 42 alinéa 2).

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 des dites décisions qui leur est faite par le syndic.

Ces actions doivent être introduites devant le tribunal.

Article 10 du décret du 17 mars 1967 :

Le ou les copropriétaires ou Conseil Syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au Syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du 3^{ème} alinéa de l'art. 24 et du B de l'art. 25 de la loi du 10/07/65, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le Syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les scrutateurs, et le secrétaire de séance.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME
Le syndic KEREDES GESTION
Représentée par Mélanie LIEGEAS

KEREDES Gestion
26 avenue Jean Sarrasin
35400 SAINT MALO
Tél. 02 99 56 10 75
Antenne de Dinard 02 99 58 47 38
RCS Rennes B 794 489 221

4282 - TOULOUSE (5) - 10/02/2020



KEREDES Gestion Immobilière - Société coopérative d'Intérêts Collectifs HLM à capital variable

R.C.S. Rennes B 794 488 221 - Code APE : 6832A - Garantie Financière CEGC - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 92919 La Défense Cedex
Carte Professionnelle CPI 3502 2018 000 027 028 délivrée le 1 juillet 2018 par la CCI Ille-et-Vilaine - SIRET : 79448822100019

