

PV notifié le 06 mars 2023

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

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU LUNDI 27 FEVRIER 2023**

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 annuelle en date du lundi 27 février 2023** à 10h00 KEREDES 3 RUE EMMANUEL LE GUEN 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 (sans vote)
- 05) NOTIFICATION ELECTRONIQUE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D ASSEMBLEE GENERALE (sans vote)
- 06) APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 12 2022
- 07) QUITUS AU SYNDIC
- 08) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL N+2 DU 01 01 2024 AU 31 12 2024
- 09) IMPUTATION DES FRAIS PRIVATIFS
- 10) RATIFICATION DE LA CANDIDATURE DE Mme MARTAYAN AU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN & APPEL AUX CANDIDATURES.
- 10 a) RATIFICATION DE LA CANDIDATURE DE Mme MARTAYAN AU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN & APPEL AUX CANDIDATURES.
- 11) MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE - pour les immeubles antérieur au 1er juillet 2022 - LOI ELAN
- 12) RACHAT DES PARTS D'ASCENSEUR : lots 12 & 13 - 2ème étage - SOLLICITATION ACCORD DE RACHAT PAR LES LOTS CONCERNES.
- 13) POINT INFORMATION 2022 sur la LOI CLIMAT ET RESILIENCE - PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX - DPE - immeuble plus de 15 ans
- 14) SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT D'ENTRETIEN : CURAGE DU RESEAU EU ET NETTOYAGE DU SYPHON
- 15) REMPLACEMENT DU GROOM DE LA PORTE D'ENTREE PERMETTANT UNE OUVERTURE TOTALE
- 16) TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER
- 17) HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (hors budget de gestion courante) : TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER
- 18) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR SELECTIONNER ENTREPRISE & DEVIS POUR LES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER
- 18 a) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR SELECTIONNER ENTREPRISE & DEVIS POUR LES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER
- 19) INFORMATIONS PRATIQUES : TRAVAUX APPARTEMENT M. MARCHAND - 2ème étage.
- 20) INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (sans vote)

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

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



MEMBRES PRESENTS

ALLAIN Jacques (72) - DE SAINT JEAN (74) - MARCHAND (121) représentant MARTAYAN-DREYFUS
Elsa (103) - PANNETIER André (110) -
Total : 4 copropriétaires et 480 tantièmes.

MEMBRES REPRESENTES

MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103),
Total : 1 copropriétaires et 103 tantièmes.

MEMBRES ABSENTS

Monsieur BENTOUNSI Alain (118), M. et Mme COGNET Olivier et Sophie (95), Mademoiselle DU
BOISHAMON Anne (122), Monsieur RANVAL & TREMEL Thomas & Johnny (91), INDIVISION SCAPIN-
ROELLINGER (94),
Total : 5 copropriétaires et 520 tantièmes.

Soit un total de présents et représentés de :
480 / 1000 tantièmes
Copropriétaires : 5 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 Monsieur PANNETIER André en qualité de président de séance.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale nomme M. MARCHAND à la fonction de scrutateur.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

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 : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



04. COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (SANS VOTE)

(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.

Il est signalé que la descente d'eaux pluviales fuit sous l'escalier de la cave.

Une note sera envoyée aux copropriétaires au sujet des vélos qui restent dans le hall.

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

05. NOTIFICATION ELECTRONIQUE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D ASSEMBLEE GENERALE (SANS VOTE)

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

La loi ALUR donne la possibilité au syndic d'adresser par voie électronique, les notifications et mise en demeure envoyés aux copropriétaires. .

Cette notification électronique doit être adressée via un tiers de confiance qualifié (AR24) qui dépose dans votre boîte aux lettres électroniques, les avis électroniques de notification des convocations et PV et cela en toute sécurité en leur apportant la valeur juridique dont ils ont besoin pour être conforme au décret 2020-834.

La mise en place de cette procédure est soumise à l'ACCORD EXPRES des copropriétaires qui le souhaitent.

La souscription au @recommandé est individuelle. le cout du recommandé électronique est de 3,50 € (au lieu de mini 8€)

Vous trouverez joint à la convocation le formulaire d'accord de dématérialisation à remettre au syndic soit en main propre, par courrier ou mail daté et signé.

attention : EN CAS D'ACCORD, VOUS RECEVREZ VOTRE CONVOCATION VIA UN MAIL ANONYME AU NOM DE AR24 .

Sont principalement concernés, les convocations et les procès verbaux également disponibles sur l'EXTRANET

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

06. APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 12 2022

(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 2022 du syndicat :

- les charges courantes du syndicat dont le total s'élève à la somme de 8.067,87 € (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 mentionné en annexe 2 de la convocation.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

07. 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 2022.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

08. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL N+2 DU 01 01 2024 AU 31 12 2024

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 DU 01 01 2024 AU 31 12 2024, dont le projet est présenté en annexe de la convocation, pour un montant de 9.600 €.

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 de la loi du 10/07/65 seront appelés suivant les modalités de règlement choisies individuellement et seront déposés sur le compte rémunéré de la copropriété 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 : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

09. 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 : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

10. RATIFICATION DE LA CANDIDATURE DE MME MARTAYAN AU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN & APPEL AUX CANDIDATURES.

(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 Martayan

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



Le mandat entrera en vigueur le 28 02 2023 pour se terminer au plus tard lors de l'AG statuant sur l'arrêté des comptes 2023.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 1000 tantièmes

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

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution REJETÉE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

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

Conformément à l'article 25-1, le projet de résolution ayant recueilli au moins le 1/3 des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

10 a. RATIFICATION DE LA CANDIDATURE DE MME MARTAYAN AU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 1 AN & APPEL AUX CANDIDATURES.

(Article 25.1) - 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 échéancier 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 Martayan

Le mandat entrera en vigueur le 28 02 2023 pour se terminer au plus tard lors de l'AG statuant sur l'arrêté des comptes 2023.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

11. MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE - POUR LES IMMEUBLES ANTERIEUR AU 1ER JUILLET 2022 - LOI ELAN

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale 2022 a validé la mise en conformité au regard de la loi ELAN du règlement de copropriété.

A ce jour, l'étude est en cours, l'avocate en charge du dossier n'ayant pas finalisé le document. A réception du règlement de copropriété, celui-ci sera envoyé aux membres du Conseil Syndical pour lecture et présenté à la prochaine assemblée (2024) en point d'information. La validation du projet sera proposée en 2025, en vue de sa publication aux hypothèques.

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

12. RACHAT DES PARTS D'ASCENSEUR : LOTS 12 & 13 - 2EME ETAGE - SOLLICITATION ACCORD DE RACHAT PAR LES LOTS CONCERNES.

(Article sans vote) - Clé : 40 CHARGES ASCENSEUR

KEREDES rappelle que l'AG du 21 02 2022 a validé le mode de calcul du rachat de quote-parts de l'ascenseur intégrant le coût des travaux de modernisation réalisés en 2013.

M. Damien (SCI MAOR) ayant vendu, son acquéreur (M. Marchand, lot 12) est sollicité sur le point de savoir s'il entend donner suite à ce rachat de QP, concomitamment avec M. & Mme Cognet.

Calcul du rachat concomittant de parts d'ascenseur :

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



1> Réévaluation du coût d'installation:

Coût initial : 153.398,45 Frs, soit 23.388 €

Indexation indice INSEE coût de la construction 1959,25/746= 61.424,85 €.

2>Amortissement sur 50 ans, à partir de la réception en février 1983:

soit pour 40 ans, sur la base de 2% par an : 80% de 61.424,85 € = - 49.139,88 €

3>Valeur installation à ce jour : 61.424,85 € - 49.139,88 € = 12.284,97 €

4>Réévaluation des travaux de modernisation:

Coût initial : 16050 €

Indexation indice INSEE coût de la construction 1959,25/1 633,50= 19.250,66 €.

5> Amortissement sur 20 ans, à partir des travaux en 2013:

Amortissement 5% par an, soit 10 ans : 50% de 19.250,66 = - 9.625,33 €

6>Valeur des travaux à ce jour : 17.990,54 - 8.095,74 = 9.625,33 €

7> Valeur de l'ascenseur à ce jour avec travaux: 12.284,97 € + 9.625,33 = 21.910,30 €

Soit pour un rachat concomittant des lots 11 & 12, une quote-part, calculée sur la base du tableau de répartition des charges édités lors de l'installation de l'ascenseur, de:

pour le lot 12: 21.910,30*139/804 = 3.787,97 €

pour le lot 13: 21.910,30*106/804 = 2.888,67 €

Suite à l'accord des propriétaires des lots 12 & 13 sur ces montants, ces sommes réglées seront réparties entre les copropriétaires des lots 14-15-16-17 sur la base de leurs tantièmes de charges ascenseur.

Les frais de charges d'ascenseur seront ensuite répartis de la manière suivante :

Lot 12 : 139 / 804

Lot 13 : 106 / 804

Lot 14 : 158 / 804

Lot 15 : 121 / 804

Lot 16 : 162 / 804

Lot 17 : 118 / 804

M. MARCHAND fait part de son accord pour le rachat de la quote-part ascenseur (sous réseve du coût des travaux de station).

Un RDV sera pris sur place avec ABH pour en chiffrer le coût.

13. POINT INFORMATION 2022 SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE - PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX - DPE - IMMEUBLE PLUS DE 15 ANS

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Le syndic vous informe des nouvelles obligations en matière de rénovation et entretien des copropriétés. Un calendrier est fixé par la loi et dès 2023/2024 vous devrez prendre des décisions sur la réalisation d'un DPE et d'un PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX dans le but de réaliser une feuille de route de travaux pour la copropriété.

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets., dont les mesures vont impacter les bailleurs et les copropriétés :

1> Suivant le classement du DPE individuel Interdiction de louer un logement pour les bailleurs :

. 2025 : logements classés G

. 2028 : logements classés F

. 2034 : logements classés E

! Dès 2023 : les loyers des logements classés F ou G ne pourront pas être augmentés si aucune action d'amélioration n'est entreprise.

2> Obligations imposées à TOUTES les copropriétés de réaliser :

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



A. DPE COLLECTIF (Diagnostic de Performance Energétique) avant le 1er janvier :

- . 2024 : copropriétés de + de 200 lots
 - . 2025 : copropriétés de 50 à 200 lots
 - . 2026 : copropriétés de moins de 50 lots
- OBLIGATOIRE pour toutes les copropriétés d'avant 2013. Ce DPE est valable 10 ans**

B. Projet de Plan Pluriannuel de travaux dédié à la rénovation énergétique pour les OBLIGATOIRE pour TOUTES les Copropriétés de + de 15ans.

- . 2023 : copropriétés de + de 200 lots
- . 2024 : copropriétés de 51 à 200 lots
- . 2025 : copropriétés de moins de 51 lots

! Seule exception : les copropriétés disposant d'un DTG (Diagnostic Technique Global) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les 10 années suivant son élaboration.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire, à l'article 171, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés, le PPPT.

*** QU'EST-CE QUE LE PPPT ?**

Quel est l'objectif du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ?

Son objectif est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété. Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.

Il doit s'agir d'un véritable outil d'aide à la décision leur permettant de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) adapté aux besoins de leur copropriété.

*** Etes-vous concernés par cette nouvelle réglementation ?**

Est concerné, toute copropriété datant de plus de 15 ans dès lors qu'elle est constituée (totalement ou partiellement) de logements.

Cette obligation entre en vigueur à compter du :

- 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots ;**
- 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots ;**
- 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.**

Les lots sont des lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

*** Y a t'il des exceptions ?**

Seule exception : les copropriétés disposant d'un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.

*** QUE DOIT CONTENIR UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ ?**

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est un rapport composé de différents plans pluriannuels de travaux.

Ce document, conçu à la suite d'une analyse du bâtiment type DTG et d'une évaluation de performance énergétique de l'immeuble réalisée sous la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), doit inclure :

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre.

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

*** QUI PEUT RÉALISER UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ?**

Il faut savoir, que le projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit être réalisé par une personne disposant des mêmes compétences et garanties requises que pour l'établissement du diagnostic technique global, c'est-à-dire un bureau d'études, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier justifiant de compétences fixées réglementairement dans le Code de la construction et de l'habitation (à confirmer par décret).

***FONCTIONNEMENT ET FINANCEMENT.**

Quel est le rôle du syndic vis-à-vis du PPPT ?

Le syndic doit proposer la réalisation d'un PPPT en AG puis sa mise à jour tous les 10 ans. Le PPPT est voté à l'article 24.

Il doit ensuite mettre une présentation du projet de plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de l'AG qui suit son élaboration (ou sa révision).

Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux). L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires (soit à l'Article 25).

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

* Comment financer la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ?

Le fond de travaux actuellement disponible est utilisable pour faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

En cas de travaux URGENT, il est possible de faire valider la mission directement par le Conseil syndical afin de gagner du temps. Cette validation ne peut se faire qu'à la condition que le coût de la mission rentre dans le budget d'entretien courant alloué au Conseil syndical.

*** PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET ACTES NOTARIÉS !**

Le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment.

*** QUELLES SANCTIONS EN CAS DE NON RÉALISATION DU PPPT ?**

Si la copropriété ne réalise pas son PPPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles :

-L'administration pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.

-Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

CONSEIL DE KEREDDES : réaliser un DPE COLLECTIF en même temps que le PPPT pour les immeubles du plus de 15 ans dès 2023 et souscrire une protection juridique pour le SDC si ce n'est pas le cas.

14. SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT D'ENTRETIEN : CURAGE DU RESEAU EU ET NETTOYAGE DU SYPHON

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Documents annexés :

- Contrat SARP OUEST

Suite à une fuite en caves, il s'est avéré que le syphon des eaux usées était bouché et fissuré.

Résolution:

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien du RESEAU EU ET NETTOYAGE DU SYPHON pour l'immeuble avec l'entreprise SARP OUEST pour un montant annuel TTC de 298,19 €

La dépense sera intégrée dans le budget selon la clé de répartition CHARGES GENERALES

l'assemblée générale décide :

- date d'effet du contrat : 01/01/2024_

- Durée du contrat 3 ans

- reconduction tacite par durée 1 année(s)

- Préavis de résiliation : ___ mois avant la date anniversaire

NOTA : Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, les fournisseurs non référencés sont retenus SOUS RESERVE de la communication de leurs attestations sociales à jour, au syndic via le prestataire déclaration légale. A défaut de communication, le devis ne pourra pas être validé par le syndic.

Pour : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 406 / 480 tantièmes

Contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 74 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : DE SAINT JEAN (74), totalisant 74 / 480 tantièmes)

15. REMPLACEMENT DU GROOM DE LA PORTE D'ENTREE PERMETTANT UNE OUVERTURE TOTALE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Devis : MIB

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux de REMPLACEMENT DU GROOM DE LA PORTE D'ENTREE PERMETTANT UNE OUVERTURE TOTALE avec l'entreprise MIB pour un montant TTC de 308 €.

La facture sera répartie dans les charges courantes de l'exercice.

Pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 103 / 480 tantièmes

Contre : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 256 / 480 tantièmes

Abstention : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 121 / 480 tantièmes MARCHAND (121),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103), totalisant 103 / 480 tantièmes)

16. TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1ER 1/2 PALIER

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Devis : FOUGERAY

En attente: DEJOIE - MONSIFROT

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux de TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER avec l'entreprise la mieux-disante pour un montant TTC de 5.000 €.

L'assemblée autorise le syndic à procéder à l'appel de provisions d'un montant de 5.000 TT selon la clé de répartition CHARGES GENERALES à la date suivante :

100 % le 01/06/2023

Seule la 1ère échéance de l'appel de fond est incluse dans les honoraires travaux, toute échéance supplémentaire donnera lieu à un complément de facturation de 4 € TTC par lot et par échéance, réparti sur la base des travaux votés.

NOTA : Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, les fournisseurs non référencés sont retenus SOUS RESERVE de la communication de leurs attestations sociales à jour, au syndic via le prestataire déclaration légale. A défaut de communication, le devis ne pourra pas être validé par le syndic.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

17. HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (HORS BUDGET DE GESTION COURANTE) : TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1ER 1/2 PALIER

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



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



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 soit 180 € TTC
- De 5000 € à 300 000 € HT : 3% HT du montant HT des travaux

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 : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

18. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR SELECTIONNER ENTREPRISE & DEVIS POUR LES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1ER 1/2 PALIER

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée donne mandat au conseil syndical de choisir l'entreprise et le devis relatif aux travaux de TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER.

Le montant de délégation maximum autorisé par l'assemblée est de 5.000 € TTC.

NOTA : Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, les fournisseurs non référencés sont retenus SOUS RESERVE de la communication de leurs attestations sociales à jour, au syndic via le prestataire déclaration légale. A défaut de communication, le devis ne pourra pas être validé par le syndic.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 1000 tantièmes

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

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 1000 tantièmes

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

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

Conformément à l'article 25-1, le projet de résolution ayant recueilli au moins le 1/3 des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

18 a. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR SELECTIONNER ENTREPRISE & DEVIS POUR LES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1ER 1/2 PALIER

(Article 25.1) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée donne mandat au conseil syndical de choisir l'entreprise et le devis relatif aux travaux de TRAVAUX DE REFECTION EN PEINTURE DU HALL JUSQU'AU 1er 1/2 PALIER.

Le montant de délégation maximum autorisé par l'assemblée est de 5.000 € TTC.

NOTA : Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, les fournisseurs non référencés sont retenus SOUS RESERVE de la communication de leurs attestations sociales à jour, au syndic via le prestataire déclaration légale. A défaut de communication, le devis ne pourra pas être validé par le syndic.

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 480 / 480 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 480 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 480 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 27/02/2023



19. INFORMATIONS PRATIQUES : TRAVAUX APPARTEMENT M. MARCHAND - 2EME ETAGE.

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

KEREDES informe l'assemblée générale que M. Marchand fera exécuter des travaux dans son appartement en mars et qu'il fera poser une goulotte pour évacuer les gravats.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**20. INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (SANS VOTE)**

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Le syndic se rapprochera de la copropriété voisine au sujet de la durée des travaux et de l'échafaudage. Un tableau d'affichage en liège sera apposé (pour mettre à feuilles A4).

- Selon l'article 432-17 du code de l'énergie, le SDC est informé que le transfert de propriété la des canalisations de GAZ situées dans les parties communes au réseau public de distribution sera automatique le 1er août 2023.

- 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 :

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 à celui qui est potentiellement à l'origine du sinistre de diligenter si besoins une recherche de fuite.

A l'issu de la recherche de fuite, la facture doit être remboursée par l'assurance de celui qui est à l'origine du désordre.

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.

- Veuillez à nous communiquer tout changement dans votre adresse mail ou n° de portable.

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 12h35.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que KEREDES GESTION IMMOBILIERE est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic. Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Cyril LEBORGNE. **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 réglementant 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 L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de 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 peuvent être transmises au service gestion, transaction, comptabilité du cabinet, au service communication de KEREDES groupe, aux copropriétaires, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble, prestataires du syndic pour exercer sa mission. 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. Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). 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. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - 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.

Le Président

Monsieur PANNETIER André

Le(s) Scrutateur(s) M. MARCHAND

Le Secrétaire

LE SYNDIC

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

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

Le syndic KEREDES GESTION

Représenté par Sylvie GARNIER

KEREDES Gestion Immobilière
3 rue Emmanuel Le Guen
35400 SAINT-MALO
RCS Rennes B 794 488 221