

Notifié le 21/02/2024

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

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU VENDREDI 16 FEVRIER 2024**

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 vendredi 16 février 2024** 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) RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SYPHON FUYARD ET FISSURÉ EN CAVES
- 06) CONSTITUTION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (art.35 D.67)
- 07) APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 12 2023
- 08) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL N+2 DU 01 01 2025 AU 31 12 2025
- 09) IMPUTATION DES FRAIS PRIVATIFS
- 10) ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 3 ANS
- 11) SEUIL DE CONSULTATION ECRITE ET OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC (pour la durée de son mandat)
- 12) MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES (pour la durée du mandat du CS)
- 13) DESIGNATION DE KEREDES GESTION IMMOBILIERE
- 14) REMPLACEMENT DU FERME PORTE ACTUEL PAR UN FERME PORTE AVEC UN RETARDEMENT A LA FERMETURE - DEMANDE DE MME MARTAYAN
- 15) TRAVAUX DE REPRISE DE L'ETANCHEITE DES 4 REGARDS DANS LA COUR ARRIERE
- 16) HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (hors budget de gestion courante) : REPRISE DE L'ETANCHEITE DES 4 REGARDS DANS LA COUR ARRIERE
- 17) REFECTION DE LA PEINTURE DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (2 faces)
- 18) INFORMATION DESSERTE 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR - LOTS 12 & 13
- 19) AUTORISATION INDIVIDUELLE DE TRAVAUX : SUITE AU RACHAT CONCOMITANT DE PARTS D'ASCENSEUR PAR LES PROPRIETAIRES DES LOTS 12 & 13, AUTORISATION D'EFFECTUER LES TRAVAUX NECESSAIRES A LA DESSERTE DU 2EME ETAGE : FRAIS DE STATION
- 20) VOTE DATE D'EXIGIBILITE DES RACHATS DE QUOTE-PARTS ASCENSEUR ET REBOURSEMENT AUX PROPRIETAIRES ACTUELS DE L'ASCENSEUR.
- 21) TRAVAUX DE DESSERTE DU PALIER DU 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR : FIXATION DES DATES D'APPEL DE FONDS
- 22) HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (hors budget de gestion courante) : TRAVAUX DE DESSERTE DU PALIER DU 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR
- 23) RAPPEL - POINT INFORMATION sur la LOI CLIMAT ET RESILIENCE - PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX - DPE - immeuble plus de 15 ans
- 24) INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (sans vote)

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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

MEMBRES PRESENTS

ALLAIN Jacques (72) - BENTOUNSI Alain (118) - DE SAINT JEAN (74) représentant DU BOISHAMON Anne (122) - MARCHAND (121) représentant COGNET Olivier et Sophie (95) - PANNETIER André (110)
Total : 5 copropriétaires et 712 tantièmes.

MEMBRES REPRESENTES

COGNET Olivier et Sophie (95), DU BOISHAMON Anne (122),
Total : 2 copropriétaires et 217 tantièmes.

MEMBRES ABSENTS

Madame MARTAYAN-DREYFUS Elsa (103), Monsieur RANVAL & TREMEL Thomas & Johanny (91),
INDIVISION SCAPIN-ROELLINGER (94),
Total : 3 copropriétaires et 288 tantièmes.

Soit un total de présents et représentés de :
712 / 1000 tantièmes
Copropriétaires : 7 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. MARCHAND en qualité de président de séance.

Pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

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

Pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)

03. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale désigne le syndic, représenté par GARNIER Sylvie, en qualité de secrétaire de séance.

Pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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.***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.****05. RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SYPHON FUYARD ET FISSURÉ EN CAVES**

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

*PJ : facture Mahey**KEREDES rappelle que le siphon du gros collecteur en cave était fuyard. Les entreprises DESRUES et MAHEY ont été sollicitées et ont chiffré les travaux respectivement à 3.228,28 € et 1.255,32 €**Résolution:**L'assemblée générale ratifie les TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SYPHON FUYARD ET FISSURÉ EN CAVES pour un montant de 1.255,32 € et les honoraires travaux (hors gestion courante) de 180 € TTC.***Pour** : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes**Contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes**Abstention** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.****(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)****06. CONSTITUTION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (ART.35 D.67)**

(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 1600 €. Ce montant égal au maximum à 1/6eme 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 01/05/2024.**En cas de révision de l'avance, le nouveau montant sera présenté en assemblée.***Pour** : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 712 tantièmes**Contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes**Abstention** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 712 tantièmes DU BOISHAMON Anne (122),**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.****(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)****07. APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 12 2023**

(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 2023 du syndicat :**- les charges courantes du syndicat dont le total s'élève à la somme de 9.175,63 € (annexe 3) ;**- les travaux et opérations exceptionnelles pour un montant de 1.330,71 € (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** : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes**Contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes**Abstention** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.****(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)**

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



08. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL N+2 DU 01 01 2025 AU 31 12 2025

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 DU 01 01 2025 AU 31 12 2025, dont le projet détaillé est présenté en annexe de la convocation, pour un montant de 9.950 €.

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 : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 712 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes

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

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 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 : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 712 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes

Abstention : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 712 tantièmes DU

BOISHAMON Anne (122),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 712 tantièmes)

10. ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL POUR UN MANDAT DE 3 ANS

(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

Mme MARTAYAN

M. MARCHAND

Le mandat entrera en vigueur le 17 février 2024 pour se terminer au plus tard lors de l'AG statuant sur l'arrêté des comptes 2027/2028.

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



Les nouveaux membres du conseil syndical désignent M MARCHAND en qualité de président du conseil syndical.

Pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 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)

11. 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 : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 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)

12. 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 1.000 € 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 : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 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)

13. DESIGNATION DE KEREDES GESTION IMMOBILIERE

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

L'assemblée des copropriétaires désigne KEREDES GESTION IMMOBILIERE dans les fonctions de syndic de la présente copropriété pour une durée de 1 an, qui commencera le 01 07 2024 et s'achèvera le 30 06 2025.

L'assemblée est informée que le contrat type KEREDES GESTION IMMOBILIERE joint à la convocation est conforme aux obligations de la loi ALUR.

La rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante de la copropriété, intègre le papier, l'extranet et la tenue d'AG et s'élève à 2.220,73 € TTC (soit 1.850,61 € HT).

KEREDES GESTION IMMOBILIERE donne la possibilité aux copropriétaires qui le souhaitent de mensualiser par prélèvement automatique le règlement de leurs charges trimestrielles SANS FRAIS SUPPLEMENTAIRE.

L'assemblée désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



Pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 712 / 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)

14. REMPLACEMENT DU FERME PORTE ACTUEL PAR UN FERME PORTE AVEC UN RETARDEMENT A LA FERMETURE - DEMANDE DE MME MARTAYAN

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Devis : MIB

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux de REMPLACEMENT DU FERME PORTE ACTUEL PAR UN FERME PORTE AVEC UN RETARDEMENT A LA FERMETURE avec l'entreprise MIB pour un montant TTC de 388,30 €.

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

Pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 516 / 712 tantièmes
Contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 196 / 712 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : DE SAINT JEAN (74), DU BOISHAMON Anne (122), totalisant 196 / 712 tantièmes)

15. TRAVAUX DE REPRISE DE L'ETANCHEITE DES 4 REGARDS DANS LA COUR ARRIERE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Doc joint: rapport NEXEAU.

Devis : Coudray TP / TEYSSIER

En attente : SOR

L'assemblée générale décide de réaliser les TRAVAUX DE REPRISE DE L'ETANCHEITE DES 4 REGARDS DANS LA COUR ARRIERE avec l'entreprise la mieux-disante pour un montant maximal TTC de 6.799,76 €.

L'assemblée autorise le syndic à procéder à l'appel de provisions d'un montant de 6.800 € TTC selon la clé de répartition CHARGES GENERALES à la date suivante :

100 % le 01/09/2024

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.

Pour : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 712 tantièmes
Contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 712 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes
Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.
(Opposants à la décision : DU BOISHAMON Anne (122), totalisant 122 / 712 tantièmes)

16. HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (HORS BUDGET DE GESTION COURANTE) : REPRISE DE L'ETANCHEITE DES 4 REGARDS DANS LA COUR ARRIERE

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Les travaux votés à la résolution n° 14 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:

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



- inférieur à 5000 € HT : pourcentage décroissant équivalent à 170 € HT soit 204 € TTC
- De 5000 € HT à 20 000 € HT : 3.5% HT du montant HT des travaux

Le montant des honoraires particuliers s'élèvent à 216.35 HT soit 259,62 TTC - ils seront appelés en même temps que l'appel de fonds des travaux votés en résolution n°14.

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.

*si les travaux devaient être annulés, l'assemblée générale valide que 3 vacations horaires seront facturées par le syndic pour les frais de gestion administrative et comptable occasionnés.

Pour : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 712 tantièmes

Contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 712 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : DU BOISHAMON Anne (122), totalisant 122 / 712 tantièmes)

17. REFECTION DE LA PEINTURE DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (2 FACES)

(Article 24) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Devis : Fougeray

KEREDES informe l'assemblée générale que l'entreprise FOUGERAY a été retenue pour les travaux de peinture du hall pour un montant de 5.217 € TTC. Leur démarrage étant prévu à partir de la semaine 08, il est proposé d'exécuter à cette occasion des travaux de peinture de la porte d'entrée.

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux de REFECTION DE LA PEINTURE DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (2 faces) avec l'entreprise FOUGERAY pour un montant TTC de 611,12 €.

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

Pour : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 712 tantièmes

Contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 712 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 712 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

(Opposants à la décision : DU BOISHAMON Anne (122), totalisant 122 / 712 tantièmes)

18. INFORMATION DESSERTE 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR - LOTS 12 & 13

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Les copropriétaires du 2ème étage (lots 12 & 13) ont donné leur accord sur le devis ABH pour la desserte de leur palier par l'ascenseur. Les dates d'exécution de travaux à ce jour restent à définir. A réception des travaux, le contrat d'entretien sera réparti entre les 6 propriétaires de l'appareil suivant les millièmes suivants :

Lot 12 : 139 / 804

Lot 13 : 106 / 804

Lot 14 : 158 / 804

Lot 15 : 121 / 804

Lot 16 : 162 / 804

Lot 17 : 118 / 804

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

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



19. AUTORISATION INDIVIDUELLE DE TRAVAUX : SUITE AU RACHAT CONCOMITANT DE PARTS D'ASCENSEUR PAR LES PROPRIETAIRES DES LOTS 12 & 13, AUTORISATION D'EFFECTUER LES TRAVAUX NECESSAIRES A LA DESSERTTE DU 2EME ETAGE : FRAIS DE STATION

(Article 25) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

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 les copropriétaires demandeurs à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

TRAVAUX NECESSAIRES A LA DESSERTTE DU 2ème ETAGE (muret et rampe d'escalier + installation d'une porte palière d'ascenseur): FRAIS DE STATION

OU tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente 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,
- remettre en état les parties communes de l'immeuble qui pourraient être abîmées lors des travaux (plâtrerie, peinture etc...)
- 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 : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 590 / 1000 tantièmes

Contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 122 / 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 : DU BOISHAMON Anne (122), totalisant 122 / 1000 tantièmes)

20. VOTE DATE D'EXIGIBILITE DES RACHATS DE QUOTE-PARTS ASCENSEUR ET REBOURSEMENT AUX PROPRIETAIRES ACTUELS DE L'ASCENSEUR.

(Article 24) - Clé : 41 CHARGES ASCENSEUR (6)

Suite à l'accord des copropriétaires du 2ème étage, KEREDDES rappelle le montant du rachat des QP ascenseur:

pour le lot 12: $21.910,30 \times 139/804 = 3.787,97 \text{ €}$

pour le lot 13: $21.910,30 \times 106/804 = 2.888,67 \text{ €}$

L'assemblée autorise le syndic à procéder à l'appel de provisions d'un montant de 6.676,64 € TTC selon les QP ci-dessus à la date suivante :

** 100 % le 01/04/2024*

Les sommes réglées seront réparties entre les copropriétaires des lots 14-15-16-17 sur la base de leurs tantièmes de charges ascenseur. L'assemblée générale décide de valider que le remboursement des provisions sera crédité sur les comptes des copropriétaires des lots :

** 100 % le 01/09/2024*

QP lots:

Lot 14 : $6.676,64 \times 158 / 559 = 1.887,14 \text{ €}$

Lot 15 : $6.676,64 \times 121 / 559 = 1.445,21 \text{ €}$

Lot 16 : $6.676,64 \times 162 / 559 = 1.934,91 \text{ €}$

Lot 17 : $6.676,64 \times 118 / 559 = 1.409,38 \text{ €}$

Pour : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 521 / 521 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 521 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 521 tantièmes

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

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 521 tantièmes)

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



KEREDDES 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



21. TRAVAUX DE DESSERTE DU PALIER DU 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR : FIXATION DES DATES D'APPEL DE FONDS

(Article 24) - Clé : 73 2EME ETAGE A L'UNITE

Les copropriétaires du palier du 2ème étage ont donné leur accord à l'exécution des travaux de desserte du 2ème étage par l'ascenseur, avec l'entreprise ABH pour un montant TTC de 10.736 € + 500 € TTC (RAAT).

Ils autorisent le syndic à procéder à l'appel de provisions d'un montant de 11.236 € (montant TTC + RAAT) selon la clé de répartition à l'unité aux dates suivantes :

50 % le 01/06/2024
le solde le 01/07/2024.

Pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2 / 2 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 2 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 2 tantièmes

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

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 2 tantièmes)

22. HONORAIRES CONCERNANT LA GESTION FINANCIERE, ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE DES ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX VOTES EN AG (HORS BUDGET DE GESTION COURANTE) : TRAVAUX DE DESSERTE DU PALIER DU 2EME ETAGE PAR L'ASCENSEUR

(Article 24) - Clé : 73 2EME ETAGE A L'UNITE

Les travaux votés à la résolution n° 18 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 170 € HT soit 204 € TTC

- De 5000 € HT à 20 000 € HT : 3.5% HT du montant HT des travaux

Le montant des honoraires particuliers s'élèvent à 341,60 HT soit 409,92 TTC - ils seront appelés en même temps que l'appel de fonds des travaux votés en résolution n°21.

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.

*si les travaux devaient être annulés, l'assemblée générale valide que 2 vacations horaires seront facturées par le syndic pour les frais de gestion administrative et comptable occasionnés.

Pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2 / 2 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 2 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 / 2 tantièmes

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

(Opposants à la décision : totalisant 0 / 2 tantièmes)

23. RAPPEL - POINT INFORMATION 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

KEREDES informe l'assemblée générale de la parution de 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 COPROPRIETES :

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



1> *Interdiction de louer un logement pour les BAILLEURS : (DPE individuel)*

. 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> *OBLIGATOIRES pour les COPROPRIETES antérieures à 2013 :*

A. *DPE COLLECTIF (Diagnostic de Performance Energétique) :*

. 2024 : copropriétés de + de 200 lots

. 2025 : copropriétés de 50 à 200 lots

. 2026 : copropriétés de moins de 50 lots

! Dès septembre 2022 : audit énergétique obligatoire en cas de vente des logements classés F ou G

B. *Projet de Plan Pluriannuel de travaux dédié à la rénovation énergétique, 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

A LIRE

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 (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) et PPT ?*

Le PPPT répertorie les travaux à réaliser avec leur cout, urgence, performance c'est un outil d'aide à la décision pour voter un PPT.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

* *QUI EST CONCERNE ?*

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.

* *QUE DOIT CONTENIR UN PPPT EN COPROPRIÉTÉ ?*

- L'inventaire des travaux destinés à rénover l'immeuble et leur classification par ordre de priorité,

*La prévision des performances attendues suite à la réalisation des travaux contenus dans le PPT,

*Le coût des travaux, évalué approximativement,

*La planification des travaux à entreprendre dans les 10 prochaines années.

- L'élaboration du projet de PPT découle soit :

*D'une analyse préalable du bâti et des équipements de l'immeuble, combinée à un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE),

*Du diagnostic technique global (DTG) lorsqu'il est obligatoire et son audit énergétique (pour la mise en copropriété d'immeubles de plus de 10 ans et pour ceux ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité sur demande du syndic).

* *QUI PEUT RÉALISER UN PPPT ?*

Le projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit être réalisé par 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.

***FONCTIONNEMENT**

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.

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).

*** FINANCEMENT du PPPT ?**

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

*** PPPT 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, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots.

*** 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 Des Copropriétaires (SDC) pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

CONSEIL DE KEREDES : 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.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**24. INFORMATIONS PRATIQUES D'INTERET COLLECTIF (SANS VOTE)**

(Article sans vote) - Clé : 01 CHARGES GENERALES

Vérifier linteau fenêtre façade arrière + chien-assis.

Demander devis à Fougeray pour la cage d'escalier.

1) NOTIFICATION ELECTRONIQUE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D ASSEMBLEE GENERALE

Dans un contexte de réduction des coûts, la baisse des frais postaux est une réelle source d'économie pour la copropriété.

Le décret 2020-834 permet l'envoi des convocations et notification des PV ou autres documents aux copropriétaires par notification électronique des documents adressée via un tiers de confiance qualifié (AR24).

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

La souscription au @recommandé est individuelle. le cout du recommandé électronique est de 3,50 € (au lieu de mini 10€ par la poste).

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

2) TRI A LA SOURCE DES DECHETS ALIMENTAIRES

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



La collecte des DECHETS va évoluer à partir du 1er janvier 2024. Il est prévu la généralisation du tri à la source des déchets alimentaires y compris pour les ménages. Les déchets alimentaires, aussi appelés déchets de cuisine et de table ne seront plus acceptés en mélange avec les ordures ménagères. La solution retenue pour les habitants en immeuble va différer selon la commune de résidence.

3) Situation des procédures judiciaires de recouvrement des impayés à la date de la convocation :

4) Procédure judiciaire du syndicat de copropriété en cours :

5) Dossier surendettement :

6) Nombre de dossier(s) sinistre(s) en cours :

7) 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'issue 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.

8) 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.

9) RESEAU Eaux Usées :

IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE JETER DES LINGETTES DANS LES WC (même BIODEGRADABLE) car cela bouche le réseau Eaux Usées.

10) MERCI DE COMMUNIQUER AU SYNDIC TOUT CHANGEMENT D ADRESSE MAIL OU N° DE PORTABLE.

INFORMATION TRAVAUX

KEREDES GESTION IMMOBILIERE en sa qualité de donneur d'ordre doit 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.

Dans le cadre de l'OBLIGATION DE VIGILANCE' TOUTES les entreprises doivent répondre à ces obligations -

Le devis de TOUT fournisseur retenu par l'Assemblée Générale mais qui ne répond pas aux demandes du syndic sur la fourniture de ces attestations, ne pourra pas être validé par le Syndic.

Votre syndic, KEREDES GESTION IMMOBILIERE est joignable tous les matins du lundi au vendredi entre 9h et 12h30 au téléphone ET 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 et apparaissent sur les appels de fonds

- ATTENTION vous devez au préalable communiquer au syndic VOTRE ADRESSE MAIL pour y accéder ou nous informer de tout changement d'adresse mail.

4282 - TOULOUSE (5) - 16/02/2024



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



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 GESTION IMMOBILIERE 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 12h32.

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.

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