

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES MAS DE VERTMARINES 85160 SAINT JEAN DE MONTS

Le **samedi 10 mai 2025** à 08h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAIRIE ANNEXE GRANDE SALLE DES DEMOISELLES 85270 ST HILAIRE DE RIEZ

Sc JB

Copropriétaires présents et représentés:

ACJPA (32) - ALBERT - LEGOFF (46) - ALLAIN David (36) - ANMACHAR (46) - AUBAUD Claude (36) - BACH Christiane (32) - BARAUD Jean-Michel (24) - BARBARIT Frederic (36) - BARDET-VROT Christophe-Régine (32) - BARNAULT Yves (46) représentant MONCEAU Christophe (51) - BARRE Jean-Manuel (46) - BARREAU Jacky et Marie-Line (32) représentant JOYAU-POILANE Antony-Anita (32) - BARRIUSO Jean-Pierre (32) - BATARD Gilles (46) représentant O REILLY Patrick (32) - BATTISTUTTA Joseph (32) - BESNARD Jean-Yves (52) - BILLARD Jean-Paul (24) - BINET Daniel (36) représentant TROJNAR André (24) - BIZEC Véronique (46) - BLANCHARD Pierre (46) - BLARY Jean-Paul (32) représentant GUILLARD Pascal (32), LAINE Ginette (32) - BOMARD Marcel (46) - BOUCHOUX Jean (43) représentant GRIMAULT Paul (43), HAMON Jérôme (36) - BOUE Jean-robert (32) - BOURASSEAU-CAILLEAUD Marie (32) - BOURDAIS Gerard (36) représentant SOCHELEAU Loïc (32) - BOURGOUGNON Annick (36) représentant BAUD Liliane (36) - BOUTELOUP Daniel (36) - BOUVIER Pierre (37) - BRUILLON Patrick (36) - BULLOU Pascal (32) - CADY-GUERET Charles-Edouard et Audrey (36) - CARABEAU Patrick (46) - CARREL Alain (32) - CARTEREAU (36) - CHABOT Romain (36) - CHAIGNEAU Gilbert (32) représentant MASTEAU Jacky (32) - CHAINEAU Christian (32) - CHALLET Yves (36) - CHAMPAIN Philippe (36) - CHAMPALOU Serge (32) représentant BREHERET Bernard (32), GAMBART THIERRY (36), MORIN Gilbert (24) - CHAMPEAU Daniel (32) - CHARTIER Patrick (52) - CHARTIER Thierry (36) - CHAUSSEPIED Joël (32) représentant POULLEAU Olivier (32) - CLEMENT Philippe (36) - COLINEAU-RICHARD Julie et Noémie (32) - COLLET Philippe (36) - COMITE RHONE POULENC (64) - COURAULT Patrice (32) représentant TOUMA Gilbert (51) - COURTOISIER Bernard (32) - DANDROY Stéphane (32) - DAVAZE Robert (36) - DE L ESPLANADE (62) - DELAGE Martine (36) - DELAPIERRE Christophe (32) - DEPESTEL Eric (36) - DESHAYES Max (38) - DESLANDES Marylène (35) - DEVAUD Louis (32) - DONZEL Georges (41) - DOUILLARD Gustave (32) - DOUILLET Alain (32) - DUBUS Sébastien (36) - DUGAST HUBERT (36) - DUPE Jean-Luc (46) - DUPONT Jean-Pierre (32) - DUPUIS Gerard (36) - DURAND Anthony (24) - ECALE Yves (32) - ELANY Christian (36) - ENON Patrick (36) représentant DIEZ Jean-Claude (36) - ERPA - ERIC FLAIS (46) représentant MORICEAU Christian (36), SYL&CO (36) - ESNAULT Olivier (36) - FARRE ALAIN (32) - FAUCHER Yvon (36) - FIEVRE Denis (36) - FOUCHER - OGER COLAS Régis (32) - FRESLON (42) - GABORIT Claire (36) - GABORIT Olivier (36) représentant LESIMPLE Paul (37) - GILBERT Michel (32) - GIRAUD Michel (32) - GONORD Gildas (32) - GOURLAY Jean-Yves (32) - GUILBAUD Jean-François (32) - GUILLOT Jocelyne (32) représentant HENRARD Robert (29) - GUILLOU Christian (32) - GUILLOU Christian-Bernard (36) - GUTIERREZ Sébastien (31) - HERIVEAU (36) - HERMOUET Gerard (32) - HOULLIER Alain (32) - HUMBERT Mireille (36) - JAMONNEAU Philippe (36) - JARRY Claude (37) - JOLIVET Gilles (41) - LAMISSE Claude (32) - LARGILLET Samuel (36) - LAUNAT (24) - LE GOFF Pascal (46) - LEBOEUF Xavier (36) - LEGRAND Bruno (32) - LEJEUNE Julien (32) - LEMARDELEY Claude (36) - LENROUE Alain et Arlette et Jérôme (47) - LEPLATRE Christophe (32) - LERAY Dominique (32) représentant GROLLEAU Remy (6) - LIARD Denis (24) - LOEUL Christophe (47) - LUTHI (35) - MAIGNAN Jean-Paul (32) - MALLARD Gerard (46) représentant JAMONNEAU Dominique (32) - MAROT Fabrice (36) - MARTIN Guy (32) - MARTIN - BOITEUX Tony et Delphine - Sébastie (32) - MAUDET Guy (33) représentant LANDEAU Jean-Paul (32), SPEYBROEK Christine (32) - MEAUZOONE Bernard (51) représentant KURNIKOWSKI Patricia (43) - MENANTEAU Jacques (32) - MILLET Dimitri (46) - MINGUET Christian (32) - MORANDEAU Michel (46) - MOREAU MAURICE Anne-Marie (32) - MOTARD Serge (51) - NAULT Dominique (46) - NAVARRO Cyrille (46) - NONDE Bernard (32) - NORGUET Marc (36) - OURGAUD Francis (37) - P.F.C VILPOU (33) - PAGNOUX Eric (32) - PAILLOUX Laurence (46) - PETIT Bruno (29) - PEYRONNENC Gilles (24) - PICHOT Claude (46) - PILLOT Joseph (43) - PINEAU Olivier (46) - PLAIDY Philippe (36) - PONTREAU Alain (24) - POUPIN Gilles (36) représenté par M GOUPILLEAU CHRISTOPHE - PROUTIERE Jean-Bernard (32) - PUECH René (46) - QUEVAL Dominique (32) - QUINCHARD Michel (36) - RAULOT Marie-Christine (32) représentant DINH THAT Arlette (32) - REGUIGNE Bernard (51) - RETAILLEAU Serge (46) - RICHARD Claude (51) - RIPAUD Philippe (32) - RIPOCHE Jérôme (24) - ROUBY Christine (36) - RUIZ-VASQUEZ Antoine (32) - SALLOT Hubert (47) représentant BUI Georges (46) - SAUVAGET Joel (36) - SCELLES Lucien (46) représentant QUOIREZ Michel (36) - SIMON Germain (32) - SIMON Jean-Michel (24) - TERRIEN Jean-Luc (32) - THARREAU Jacques et Marie-Christine (32) - THOMELIN Michaël (32) - TOUBLANC Daniel (32) - TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32) - TRIQUET Lucien (24) représentant BILLY Michel (46) - VALCARCE Emmanuel (46) - VILLIEN Martial (24) - VINCQ Marie-Claire (36) - VOURC H Pierre (32) représentant DHALEINE Roger (36) - WEBER Alain (36) représenté par MME WEBER CATHERINE - WOLINSKI Eric (36) -

**sont présents ou représentés : 200 / 283 copropriétaires, totalisant
7210 / 10000 tantièmes généraux.**

Sc 83


Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur AVISSE Pierre (24), M ou Mme BARBARIT Patrice (32), M ou Mme BENEUX Pascal (32), M ou Mme BENOIST Samuel et Christelle (32), M ou Mme BESNARD - BOURDIN Dominique - (32), Madame BLECON Michelle (32), Madame BOISSINOT Chantal (24), M et Mme BOURE-COULON Alain et Anne (35), Monsieur BOURON Dominique Chez SCP CHABOT-SICARD-OLIV (36), M ou Mme BOURRIAUD Jean-Claude (31), M ou Mme BROSSE Alain (32), Madame BULCKAEN Sophie (36), M ou Mme CAOUISSIN Jean Louis (24), M et Mme CARCOUET Christian (36), M ou Mme CARTRON Jean-Paul (32), M ou Mme CHABOT Gerard (46), Madame CHEIKH Apolline (32), M ou Mme CHEVRIER Philippe (32), M ou Mme CLAUDE Alain (46), M ou Mme COMITE SEMMARIS (32), Sté CSE BAYARD (32), M ou Mme DELANNEE Christophe (32), M ou Mme DESTIGNY William (32), Mademoiselle DIEZ Séverine (32), M ou Mme DULAIN Emile (32), M ou Mme DUPONT Gerard (32), M ou Mme EYMARD Michel (51), M et Mme FOUCAULT Thierry (36), Monsieur GANTELET Christophe (36), M ou Mme GELLE Gilles (36), Madame GENDROT Huguette (32), M ou Mme GENTILHOMME Xavier (46), M ou Mme GIRARD Jean-Claude (42), Madame GIRARD Josette (46), M ou Mme GOURDON Bruno (32), SCI GREAU NIMMO ERIC GREAU (6), M ou Mme GUEROULT-LE POTIER Xavier-Annaick (24), M ou Mme HALLEREAU Jean-Noel (32), Monsieur HAURAY Alexandre (36), Madame HERBON (29), Mlle IMBAULT Magalie (32), M ou Mme JAULNEAU Paul (32), Madame LACOUR Yvette (37), M ou Mme LARDIERE Marc (36), Madame LE BOUQUIN Marie (24), SCI LE PRE MONTOIS (32), Madame LE ROUZIC Valérie (38), Syndicat LES MAS DE VERTMARINES (6), Consorts MAES chez Madame MAES Alexandrie (46), M ou Mme MAGNAUDET Serge et M. (32), M ou Mme MANGIN Philippe (32), Consorts MATON Thierry-Louis et Astrid (46), M ou Mme MENAGER Patrick (24), M ou Mme MERCERON Benoit (36), M ou Mme MERCIER Joël (32), M ou Mme MOLERO Jean (32), Monsieur MONFORT Christophe (32), M ou Mme MONTIGNY Gerard (36), M ou Mme MOTARD Jacky (46), Mlle NOUBLANCHE Marie-Claire (23), M ou Mme OUVRARD Vincent (32), Madame PAILLARD Chantal (24), M ou Mme PEREIRA Francisco (36), M ou Mme PETIT-GILLAIZEAU Régis (32), M et Mme PINEAU-GODINEAU Serge-Marie (36), M ou Mme PLESSIS Marcel (32), SCI PLOUZIN FAMILY (32), Madame QUELEN Françoise (32), M et Mme RAFFARD-BROSSON Thierry-Julie (36), M et Mme RANALDI-AJAVON Nicolas-Mélanie (46), M et Mme RIPOCHE-DABIN Dominique-Anita (29), M ou Mme ROBERT-JOUANNEAU Franck (36), Monsieur ROBOT Bernard (32), Madame ROSSARD Corinne (32), M ou Mme ROZIN René (42), Monsieur SIMON Laurent (46), M ou Mme TIGLIO Emmanuel (46), Monsieur TORLOTIN Christian (36), M ou Mme TRICARD Bertrand (36), M ou Mme TULLIEZ Michel (41), M ou Mme VERGEON Daniel (32), Madame VERTEL Nicole (24), Madame VINCENT Monique (32),

**sont absents ou non représentés : 83 / 283 copropriétaires, totalisant
2790 / 10000 tantièmes généraux.**

SC

8B



L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de Séance M CHAMPALOU.

Vote(nt) **POUR** : **199** copropriétaire(s) totalisant **7169 / 7169** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : DONZEL Georges (41),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU SCRUTATEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur M LENROUE.

Vote(nt) **POUR** : **199** copropriétaire(s) totalisant **7169 / 7169** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : DONZEL Georges (41),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de secrétaire de séance Mme BLANCHARD Severine du Cabinet L'Adresse.

Vote(nt) **POUR** : **198** copropriétaire(s) totalisant **7123 / 7210** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **87 / 7210** tantièmes.

Ont voté contre : BIZEC Véronique (46), DONZEL Georges (41),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale prend acte du rapport d'activité du Conseil Syndical joint à la convocation.

Question n° 05

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE 2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

Montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31/12/2024 : 168 078.51€

Montant du budget correspondant : 177 034.52€

Soit un solde créditeur en fin d'exercice de : 8 956.01€

Les comptes et les factures correspondants ont été présentés aux membres du Conseil Syndical le 14/03/2025.

Sont joints à la convocation les états de synthèses nécessaires à l'information des copropriétaires conformément au décret 2005-240 et arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du Syndicat des Copropriétaires (état des dépenses, annexe 1, 2, 3, 4, 5 et l'état des créances et dettes des copropriétaires).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic pour l'exercice arrêté au 31/12/2024.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'Assemblée Générale.

Vote(nt) **POUR** : **195** copropriétaire(s) totalisant **7019 / 7060** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7060** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **150 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : BAUD Liliane (36), MOREAU MAURICE Anne-Marie (32), QUOIREZ Michel (36), SCHELLES Lucien (46),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

VALIDATION DU CONTRAT DE SURVEILLANCE DE LA RESIDENCE DURANT LA SAISON ESTIVALE 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Devis de la société PRESTIGE SECURITY pour un montant de 12 150€ TTC (10 962€ TTC pour la surveillance jour + 1 188€ TTC pour les rondes de nuits).

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise PRESTIGE SECURITY pour un montant TTC de 12 150 €

Vote(nt) **POUR** : **197** copropriétaire(s) totalisant **7097 / 7174** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **77 / 7174** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41), NORGUET Marc (36),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **36 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : CARTEREAU (36),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

VALIDATION DU CONTRAT DE MAINTENANCE DES PISCINES POUR UNE DUREE DE 3 ANS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Devis de la société PISCINE OCEANE pour un montant de 29 507.33€ TTC

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise PISCINE OCEANE pour un montant TTC de 29 507.33€/an.

Vote(nt) **POUR** : **198** copropriétaire(s) totalisant **7138 / 7210** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **72 / 7210** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41), GUTIERREZ Sébastien (31),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

VALIDATION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS POUR UNE DUREE DE 3 ANS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Devis de la société MONNERON pour un montant de 40 300€ TTC

Sc

SB

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise MONNERON pour un montant TTC de 40 300€/an.

Vote(nt) **POUR** : **196** copropriétaire(s) totalisant **7063 / 7145** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **82 / 7145** tantièmes.
Ont voté contre : BAUD Liliane (36), BIZEC Véronique (46),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 7210** tantièmes.
Se sont abstenus : DONZEL Georges (41), PEYRONNENC Gilles (24),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

VALIDATION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES LOCAUX POUBELLES POUR UNE DUREE DE 3 ANS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Devis de la société MONNERON pour un montant de 4 200€ TTC

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise MONNERON pour un montant TTC de 4 200€/an.

Vote(nt) **POUR** : **197** copropriétaire(s) totalisant **7109 / 7145** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **36 / 7145** tantièmes.
Ont voté contre : BAUD Liliane (36),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 7210** tantièmes.
Se sont abstenus : DONZEL Georges (41), PEYRONNENC Gilles (24),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, à la somme de 184 700€ TTC.

Elle autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion de 1/4 du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **199** copropriétaire(s) totalisant **7169 / 7210** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7210** tantièmes.
Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

DANS LE CADRE DE LA LOI ALUR, DECISION SUR LE MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE AU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2026

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Rappel :

SC

SB

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents.
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mais l'Assemblée Générale peut décider d'un pourcentage supérieur.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de fixer le montant de la cotisation obligatoire au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 27.07% du montant du budget prévisionnel en cours, soit la somme de 50 000€.

Elle autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds du Fonds Travaux à proportion de 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre (en même temps que les appels de fonds pour les charges courantes).

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Vote(nt) **POUR** : **194** copropriétaire(s) totalisant **6992 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **72 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41), GUTIERREZ Sébastien (31),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **146 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BIZEC Véronique (46), BRUILLON Patrick (36), MINGUET Christian (32), TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32),

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

Question n° 12

ORIENTATION DES TRAVAUX POUR 2025/2026

Résolution non soumise à un vote.

Question n° 12 a

VOTE SUR LES TRAVAUX DE RENOVATION DES ENTREES A, B ET D

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour information :

- Devis de la société BODIN TP pour un montant de 13 393.68€ TTC (consultable auprès du Syndic)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, vote sur les travaux de rénovation des entrées A, B et D.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis.

Elle fixe à 13 500€ le montant maximum des dépenses à effectuer en vertu de la présente délégation.

Cette dépense sera financée par le Fonds Travaux Alur

Vote(nt) **POUR** : **198** copropriétaire(s) totalisant **7123 / 7123** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **87 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : DONZEL Georges (41), MILLET Dimitri (46),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 b

VOTE SUR LE REMPLACEMENT DE POTEAUX POUR CERTAINS CABANONS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour information :

- Devis de la société ECLECTIK BOIS pour un montant de 699.60€ TTC maximum pour un poteau (consultable auprès du Syndic)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, vote sur les travaux de remplacement des poteaux de certains cabanons.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis.

Elle fixe à 6 000€ le montant maximum des dépenses à effectuer en vertu de la présente délégation.

Cette dépense sera financée par le Fonds Travaux Alur

Vote(nt) **POUR** : **188** copropriétaire(s) totalisant **6780 / 6931** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **151 / 6931** tantièmes.

Ont voté contre : BIZEC Véronique (46), DONZEL Georges (41), LEGRAND Bruno (32), MINGUET Christian (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **279 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMPEAU Daniel (32), COURTOISIER Bernard (32), GUTIERREZ Sébastien (31), NAVARRO Cyrille (46), NORGUET Marc (36), PAILLOUX Laurence (46), RIPOCHE Jérôme (24), TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 c

VOTE D'UN BUDGET POUR LE BALAYAGE ET TRAITEMENT DES TOITURES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, vote un budget pour un montant de 15 000€ pour le balayage et traitement des toitures.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis.

Elle fixe à 15 000 € le montant maximum des dépenses à effectuer en vertu de la présente délégation.

Cette dépense sera financée par le Fonds Travaux Alur

Vote(nt) **POUR** : **196** copropriétaire(s) totalisant **7050 / 7091** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7091** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **119 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMPEAU Daniel (32), NORGUET Marc (36), REGUIGNE Bernard (51),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 d

HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX ENGAGES EN 2025/2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

Rappel :

L'Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés lors par Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30, peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du Syndic.

Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Résolution :

Dans le cadre des travaux engagés en 2025/2026, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du Syndic comme suit :

2% du montant HT des travaux, soit un montant de 605.13 euros TTC.

SC SB

Vote(nt) **POUR** : **197** copropriétaire(s) totalisant **7106 / 7147** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7147** tantièmes.
Ont voté contre : DONZEL Georges (41),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **63 / 7210** tantièmes.
Se sont abstenus : GUTIERREZ Sébastien (31), TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

VOTE SUR LA DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES TRAVAUX

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise après appel d'offre et analyse des devis.

Elle fixe à 15 000 € le montant maximum des dépenses à effectuer en vertu de la présente délégation.

Cette dépense sera financée par le Fonds Travaux Alur.

Vote(nt) **POUR** : **196** copropriétaire(s) totalisant **7059 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **73 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : DANDOY Stéphane (32), DONZEL Georges (41),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **78 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : BIZEC Véronique (46), CHAMPEAU Daniel (32),

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

Question n° 14

POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE ENGAGEE PAR LA SCI DE L'ESPLANADE A L'ENCONTRE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Résolution non soumise à un vote.

- Intervention du Syndic en séance

Question n° 15

DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUPPLEMENTAIRES

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Pour rappel, les membres actuels sont :

- M CHAMPALOU
- M BOURDAIS
- M LENROUE
- M MEAUZONE
- M NONDE

L'Assemblée Générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du Conseil Syndical les personnes suivantes :

Vote(nt) **POUR** : **196** copropriétaire(s) totalisant **7065 / 7065** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **145 / 7210** tantièmes.
Se sont abstenus : BAUD Liliane (36), CARTEREAU (36), DANDOY Stéphane (32), DONZEL Georges (41),

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

Sc

SB

Question n° 15 a

CANDIDATURE DE MME GABORIT VERONIQUE

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Vote(nt) **POUR** : **193** copropriétaire(s) totalisant **6955 / 6996** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 6996** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **214 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : BARRIUSO Jean-Pierre (32), BAUD Liliane (36), CARTEREAU (36), ECALE Yves (32), NAVARRO Cyrille (46), TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32),

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

Question n° 15 b

CANDIDATURE DE M PROUTIERE JEAN-BERNARD

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Vote(nt) **POUR** : **194** copropriétaire(s) totalisant **6987 / 7028** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 7028** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **182 / 7210** tantièmes.

Se sont abstenus : BAUD Liliane (36), CARTEREAU (36), ECALE Yves (32), NAVARRO Cyrille (46), TOUSSAINT-DELAIDE Patrick et Karine (32),

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

Question n° 16

DEMANDE DE TRAVAUX DE COPROPRIETAIRES : M ET MME DELAPIERRE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Pièce jointe :

- Mail de M et Mme DELAPIERRE

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M ET MME DELAPIERRE à effectuer, à leurs / ses frais exclusifs, les travaux de CONDAMNATION DE LA PORTE D'ENTREE tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

M ET MME DELAPIERRE resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) **POUR** : **198** copropriétaire(s) totalisant **7137 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **41 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : DONZEL Georges (41),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : THARREAU Jacques et Marie-Christine (32),

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

Question n° 17

DEMANDE DE TRAVAUX DE COPROPRIETAIRES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Pièce jointe :

- Courrier de M et Mme GODINEAU

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M et Mme GODINEAU à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux de REMPLACEMENT DU PORTILLON EXTERIEUR QUI DONNE SUR L'AVENUE ROSEAU GAILLARD tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

M et Mme GODINEAU resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) **POUR** : **198** copropriétaire(s) totalisant **7137 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **73 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMPEAU Daniel (32), DONZEL Georges (41),

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

Question n° 18

POINT D'INFORMATION SUR LA LOI HABITAT DEGRADE DU 09 AVRIL 2024

Résolution non soumise à un vote.

Pièce jointe :

- Courrier

RAPPEL : La loi habitat dégradé du 09 Avril 2024 prévoit dorénavant dans L'article 42-1 de la loi du 10 Juillet 1965 les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique . Si vous souhaitez continuer de recevoir les notifications (convocations et procès-verbaux d'assemblée générale et appels de fonds) par voie postale, nous vous remercions de nous faire un retour par écrit.

Question n° 19

QUESTIONS DIVERSES

Résolution non soumise à un vote.

- Fibre
- Possibilité de règlement des charges de copropriété par virement bancaire ou prélèvement automatique,

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le 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 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, 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.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à .

DISPOSITIONS LEGALES :

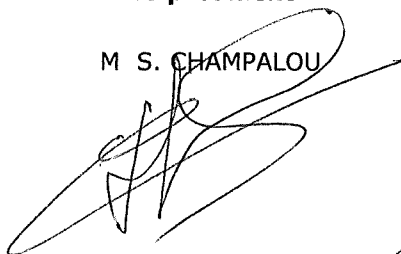
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

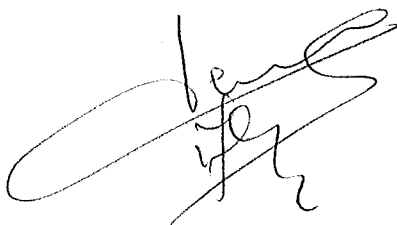
Le président

M S. CHAMPALOU



Les scrutateurs

M A. LENROUE



Le secrétaire

Mme S. BLANCHARD
L'ADRESSE

