

SGIT

GESTION

S.G.I.T. Gestion
BATIMENT C
LES PLEIADES I
860 Avenue René
Descartes
CS 40362
13799 AIX EN PROVENCE
Cedex 3

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE « LE CHATEAU DE KERAVEON »
Lieu-dit KERORET
56410 ERDEVEN

L.R.A.R.

LE (DATE DE LA POSTE)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU LUNDI 14 OCTOBRE 2019 RESIDENCE « CHATEAU DE KERAVEON »

Tél : 04.42.60.69.70
Fax : 04.42.59.42.68

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint le procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Résidence Château de Kéravéon à ERDEVEN qui s'est tenue sur la résidence, le Lundi 14 Octobre 2019, à 14h30.

Des émargements effectués sur la feuille de présence, il ressort :

ABSENTS ET NON REPRESENTES :

Société S.A.S. au capital de
304 898, 03 Euros
R.C.S : B 331 813 451

Carte gestion immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
9 800 000 Euros

Carte transaction
immobilière
CCI DE MARSEILLE
PROVENCE
n° :
CPI13102015000002929

Garanties CEGC :
580 000 Euros

©AVOVENTES.FR

PRESENTS OU REPRESENTES :

©AVOVENTES.FR

ORDRE DU JOUR

1°- CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Résolution N° 1 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance :

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

2°- CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DES SCRUTATEURS

Résolution N° 2 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs :

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

3°- CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE

Résolution N° 3 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire :

©AVOVENTES.FR

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

4°- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2018 AU 30/06/2019

Résolution N°4 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019 clos au 30/06/2019, à savoir :

- 15 933.25 Euros, pour les charges de Copropriété dites Non Récupérables.
- 23 628,85 Euros, pour les travaux votés

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

5°- QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE DU 01/07/2018 AU 30/06/2019

Résolution N° 5 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier, plein et sans réserve, au syndic SGIT Gestion pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

6°- ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021

Résolution N° 6 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 20 449,00 Euros, pour l'ensemble des charges de Copropriété dites non récupérables.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

7°-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES GARDES CORPS DU CHATEAU COTE PISCINE

Résolution N° 7 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré

0 Décide de valider les travaux de remise en peinture gardes corps du château côté piscine.

0 Décide de voter un budget de 3 500 € et mandate le conseil syndical pour le choix du devis.

0 Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes bâtiments ;

0 Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

- Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**
- Dates des appels de fonds : **50 % le 04.11.2019 et 50 % le 05.12.2019**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues dans le marché.

Il est demandé de vérifier la durée et le mode d'intervention : la nacelle côté nord et l'échafaudage côté sud.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

8°-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE NETTOYAGE DE LA FACADE COTE PISCINE

Résolution N° 8 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

0 Décide de valider les travaux de nettoyage de la façade côté piscine.

0 Décide de voter un budget de 3 900 € et mandate le conseil syndical pour le choix du devis.

0 Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes bâtiments ;

0 Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

- Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**
- Dates des appels de fonds : **50 % le 04.11.2019 et 50 % le 05.12.2019**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues dans le marché.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

9°-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE NETTOYAGE DE LA TOITURE DU CHATEAU

Résolution N° 9 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

0 Décide de valider les travaux de nettoyage de la toiture du château.

0 Décide de voter un budget de 2 900 € et mandate le conseil syndical pour le choix du devis.

◊ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les **tantièmes bâtiments** ;

◊ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

- Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**
- Dates des appels de fonds : **50 % le 04.11.2019 et 50 % le 05.12.2019**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues dans le marché.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

10^e-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REPARATION PONCTUELLES SUR LES TOITURES

Résolution N° 10 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

◊ Décide de valider les travaux de réparations ponctuelles sur les toitures.

◊ Prend acte des devis présentés :

- Devis n° DE-21-2019-2944.1 de la société **ATTILA**, d'un montant de **2 010,36 € TTC**

◊ Retient le devis de la société **ATTILA** selon un montant de **2 010,36 € TTC**

◊ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les **tantièmes bâtiments** ;

◊ Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

- Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**
- Dates des appels de fonds : **50 % le 04.11.2019 et 50 % le 05.12.2019**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues dans le marché.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

11^e-DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES LUMINAIRES EXTERIEURS

Résolution N° 11 : (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

◊ Décide de valider les travaux de remplacement des luminaires extérieurs

Ø Prend acte des devis présentés :

- Devis n° 190714028 de la société **GARREC**, d'un montant de **3 271,07 € TTC**
- Devis n° VANNDV19080067 de la société **HELP CONFORT**, d'un montant de **3 022,20 € TTC**
- Devis n° VANNDV19080018 de la société **HELP CONFORT**, d'un montant de **6 468,00 € TTC**
- Devis n° 18-24-234-SW de la société **DOURMAP**, d'un montant de **6 311,88 € TTC**

Il est demandé des précisions quant aux causes de la demande : possibilité de réparation, origine de la panne. Les devis devront être refaits en fonction.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour le choix du devis et la dépense sera passée dans la ligne budgétaire « Travaux autorisation conseil syndical ». Proposition en sus à demander : éclairage et non balisage.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

12°- MODIFICATION DU TAUX DU FONDS DE TRAVAUX (Loi ALUR)

Lors de la mise en place du fonds de travaux dans le cadre de l'obligation loi ALUR le taux de 5% avait été voté.

Compte tenu des travaux nécessaires dans les prochaines années, une modification de ce taux est remise au vote.

Résolution N°12 : (article 25-25.1)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de la modification du fonds de travaux obligatoire pour un taux de % du budget voté.

Rappel : le fonds est alimenté par une cotisation annuelle appelée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Les fonds sont placés sur un compte CECOP de la copropriété.

Le résultat du 1er vote n'ayant pas réuni la majorité nécessaire, mais ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25-1.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE

13°- DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

La Loi ELAN, promulguée le 24 novembre 2018, dans son article 176 apporte une réponse attendue concernant la propriété des colonnes montantes électriques.

Compte tenu de la date de construction de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires de la résidence LE CHATEAU DE KERAVEON à se prononcer sur : soit le transfert définitif à titre gratuit des colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau, soit revendiquer la propriété des ouvrages. En cas de transfert définitif, celui-ci prendra effet à compter de la notification faite au gestionnaire du réseau.

Résolution N° 13 : (article 25 et 25.1)

L'assemblée générale décide de transférer définitivement les colonnes montantes électriques au profit du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, et ce à titre gratuit.

L'assemblée générale demande donc au syndic de bien vouloir notifier au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité cette décision.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

Le résultat du 1er vote n'ayant pas réuni la majorité nécessaire, mais ayant réuni plus du tiers des tantièmes de copropriété, il est procédé à un second vote conformément à l'article 25-1.

Vote :

Contre : Néant

Abstention : Néant

Pour : Unanimité des présents et représentés (4 979)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

INFORMATIONS DIVERSES (ne peuvent faire l'objet d'un vote)

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires.
- Point sur les dossiers Dommage Ouvrage
- Information plan pluriannuel de travaux
- Demande de voisin du château de Kéravéon – propriétaire de la parcelle ZC300 : sa demande n'est pas acceptée et elle est interdite.
- Problème d'essaim d'abeilles.

©AVOVENTES.FR

Article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites en justice 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 d'un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Copie littérale et conforme à l'original manuscrit signé en séance

SAS SGIT GESTION

Capital : 304 898,03 €

860 Avenue René Descartes

Les Pinède - La Gat C

CS 40362 - 13759 Aix en Provence cedex 3

RCS Aix B 331 813 451

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CHATEAU DE KERAVEON

56410 ERDEVEN

Le **mercredi 25 novembre 2020** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Dans les locaux de la Résidence

©AVOVENTES.FR

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 02

Election de scrutateur(s)

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance :

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

Arrivée de

l'assemblée est ramenée à 4 631 tantièmes.

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, à savoir : 12 780,94 €.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4631 / 4631** tantièmes.

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

Question n° 05

Quitus au syndic pour l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4631 / 4631** tantièmes.

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

Question n° 06

Modification du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

INFORMATION IMPORTANTE :

Dans le cadre des négociations en cours avec l'exploitant pour le renouvellement du bail commercial, des propriétaires peuvent décider de récupérer leur bien.

Il est donc nécessaire que l'ensemble des charges de fonctionnement de la résidence soient gérées par le syndic et pour se faire que les budgets soient modifiés en conséquence.

Il est précisé que pour les propriétaires qui resteront en bail avec la société ODALYS, bien que les charges dites récupérables apparaissent dans les budgets, ces dernières seront toujours prises en charge par l'exploitant.

Seuls les propriétaires dits en pleine propriété devront s'acquitter de leur quote-part sur l'ensemble des nouveaux budgets.

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/07/2020 au 30/06/2021, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :
- Les charges dites non récupérables sont intégrées au budget
Le budget est donc porté à un montant global de **103 541,00 €**.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **4631 / 4631** tantièmes.

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

Question n° 07

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications dans la résolution précédente, examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, à la somme de :

- **105 270,00 € TTC.**

Un écart de 70 € correspondant à la ligne Impôts, était bien précisé dans le tableau des budgets annexés à la convocation mais n'était pas pris en compte dans le montant total.

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

Question n° 08

Décision à prendre concernant la mise en place de la visioconférence et/ou de l'audioconférence pour la participation aux prochaines assemblées générales

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

La possibilité pour un copropriétaire de participer à une assemblée générale via visioconférence est définie par le décret 2019-650 du 27 juin 2019, dans le cadre de l'article 17-1 A de la loi Elan.

L'article 6 du décret du 27 juin 2019 qui a modifié l'article 13 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il revient à l'assemblée générale de décider les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par voie électronique.

Cet article précise que l'assemblée générale peut se faire par visioconférence ou audioconférence, voire par tout moyen de communication électronique.

La seule exigence est que la solution utilisée permette de s'assurer de l'identité de chaque participant. Le coût de l'intervention sera supporté par le syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser la mise en place de la visioconférence et ou de l'audioconférence pour la participation aux assemblées générales sous réserve que le coût ne dépasse pas la somme de 0 €.

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

Question n° 09

Questions diverses (sans vote)

Clé: Charges communes générale

- Intégration de l'avis dans le conseil syndical.

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 inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

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.

©AVOVENTES.FR

10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CHATEAU DE KERAVEON
Lieu dit Keroret
56410 ERDEVEN

Le **mercredi 08 décembre 2021** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Dans les locaux de la Résidence.

©AVOVENTES.FR

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Clé: Charges communes générale
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5402 / 5402** tantièmes.

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Clé: Charges communes général
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

©AVOVENTES.FR **l'ayant pu être présent en début de réunion** **est désigné**
scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5402 / 5402** tantièmes.

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5402 / 5402** tantièmes.

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

Arrivée de l'assemblée est ramenée à 5810.

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du **01/07/2020 au 30/06/2021**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, à savoir :

- **34 690,35 €** pour les charges
- **23 174,49 €** pour les travaux réalisés

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5810 / 5810** tantièmes.

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

Question n° 05

Quitus au syndic pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du **01/07/2020 au 30/06/2021**.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5810 / 5810** tantièmes.

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

Question n° 06

Nomination du Syndic SGIT GESTION

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 25 et 25-1.

Le mandat du syndic SGIT Gestion arrivant à échéance le 25 octobre 2021 ; le contrat proposé est joint à la convocation.

- Détermination de la durée du mandat
- Mission à donner pour la signature du contrat

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et connaissance prise des clauses et conditions du contrat joint à la convocation, nomme la SAS SGIT Gestion en qualité de syndic pour une période de **3 ans du 26 octobre 2021 au 25 octobre 2024**, moyennant des honoraires de **6 710 € TTC (honoraires inchangées par rapport au précédent contrat)**.

est missionné pour la signature du contrat.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5810 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Question n° 07

Contrat de prestation ODALYS

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 25 et 25-1.

Comme cela a été vu et expliqué lors de l'assemblée générale 2020 - Certains copropriétaires étant sortis du cadre du bail commercial avec le gestionnaire ODALYS - il est nécessaire de valoriser les tâches réalisées par le gestionnaire dans les parties communes de la résidence. A cet effet un contrat de prestation a été mis en place avec le gestionnaire.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, valide le contrat de prestation avec la société ODALYS selon un montant de **30 448,83 €** réparti de la façon suivante :

- **10 275,20€** pour la maintenance et gardiennage,
- **6 221,08€** pour le ménage et voirie,
- **6 274,17€** pour la piscine,
- **7 678,39€** pour les espaces verts.

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Question n° 08

Autorisation spéciale à donner à SGIT GESTION pour la signature du contrat de prestations de services d'ODALYS

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 25 et 25-1.

L'Assemblée Générale reconnaît avoir été informée de la participation d'ODALYS dans le capital SGIT GESTION, et de ce fait donne autorisation à SGIT GESTION pour signer avec ODALYS le contrat de prestation de services dont il est fait état dans la résolution n° 7 ci-dessus.

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Question n° 09

Modification du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/07/2021 au 30/06/2022, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Compte tenu de la modification du budget eau dont le montant était erroné. **Le budget eau passant de 22 000 € à 4 000 €** - Le budget est donc porté à un montant global de **87 270,00 €**. **(Au lieu de 105 270 € au lieu de suite à une régularisation du poste EAU).**

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5810 / 5810** tantièmes.

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

Question n° 10

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications dans la résolution précédente, examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/07/2022 au 30/06/2023**, à la somme de :

- **90 469 € TTC**, avec ou sans modifications.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5810 / 5810** tantièmes.

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

Question n° 11

Décision à prendre concernant les travaux de reprise des fissures et des palâtres dans la tour du château - vote d'un budget

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Information :

Apparition de fissures sur les murs de contours ainsi que sur le poteau central de l'escalier de la tour du château. Pourrissement de certaines palâtres.

Passage du bureau VERITAS pour un audit - Témoins mis en place sur les fissures des murs et mise en sécurité de l'escalier (accès interdit)

Un maître d'œuvre s'est également déplacé sur site et doit y retourner avec un bureau de contrôle spécialisé.

A ce jour les origines des désordres ne sont pas déterminées.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications du conseil syndical et du syndic valide les travaux de reprise des fissures et des palâtres de la tour du château et mandate le conseil syndical pour le choix des devis avec un budget maximum de : **20 000 € TTC**

Décide de planifier les travaux : dès que possible

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes bâtiment ;

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies

- Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**
- Dates des appels de fonds : **1er appel de 12 000 € au 15 janvier 2022**
2ème appel de 8 000 € au 15 avril 2022

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Informations concernant le déroulé des actions :

Un devis de VERITAS pour la poursuite des investigations à d'ores et déjà été validé;

En parallèle le problème des palâtres va être solutionné par le remplacement de ces derniers par des linteaux béton - Des demandes de devis doivent être faites auprès de maçons.

Une demande complémentaire aux maçons sera de déposer le plâtre dans la coupole du donjon.

Retirer le plâtre permettra de vérifier si le problème d'humidité provient de la toiture ou de condensation dans l'escalier. Déposer ce plâtre trempé permettra également d'assainir l'escalier.

S'agissant des palâtres, le fait de les ramplacer par du béton permettra de ne plus avoir d'humidité dans les bois.

Resolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Informations relatives aux résolutions 12, 13 et 14 en concurrence :

A la suite des différents coups de vents nous avons été alertés par le site et la Mairie de la dangerosité de certains arbres du parc menaçant soit les terrains voisins (communaux) - soit les circulations du Château.

L'audit réalisé par l'une des entreprise mandatée note l'abattage nécessaire d'au moins 8 arbres. Lors de la réunion du conseil syndical nous avons fait le tour et nous sommes en mesure de confirmer que non seulement cette analyse se justifie mais également le montant des travaux.

Question n° 12

Travaux d'abattage des grands arbres - Devis KERNE ELAGAGE

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de ne pas voter cette résolution - Le devis devra être revu avec plus de détails - Ces travaux feront l'objet de la résolution 14 avec le vote d'un budget.

Prennent acte des devis présentés :

- Devis D21KE00886 de la société KERNE ELAGAGE, d'un montant de 12 313,20 € TTC (Montant du devis modifié en séance compte tenu d'un arbre tombé avec la tempête retiré de la proposition initiales).

Retiennent le devis de la société : KERNE ELAGAGE ;

Décident de planifier les travaux : Dès que possible

Précisent que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux.

Autorisent le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Nombre d'appels de fonds : 1 appel de 100%

Dates des appels de fonds : Après l'envoi du procès-verbal

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

L'assemblée générale décide de ne pas voter cette résolution. Le devis devra être revu avec plus de détail. Ces travaux seront vus dans le cadre de la résolution 14.

Question n° 13

Travaux d'abattage des grands arbres - devis AURELIEN PAYSAGES

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu de la non réception du devis, cette résolution est amendée.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de valider les travaux d'abattage des grands arbres

Prennent acte des devis présentés :

- Devis ... de la société AURELIEN PAYSAGES, d'un montant de € TTC

Devis non reçu au moment de l'envoi de la convocation - Il sera présenté en assemblée

Retiennent le devis de la société : AURELIEN PAYSAGES ;

Décident de planifier les travaux : Dès que possible

Précisent que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux.

Autorisent le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Nombre d'appels de fonds : 1 appel de 100%
Dates des appels de fonds : Après l'envoi du procès-verbal
De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

La résolution ne peut être votée en raison de l'absence de réception du devis.

Question n° 14

Travaux d'abattage des grands arbres - Vote d'un budget

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de valider les travaux d'abattage des grands arbres

Mandate le conseil syndical pour le choix du devis avec un montant maximum de : **10 000 € TTC**

Décident de planifier les travaux : Dès que possible

Précisent que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Nombre d'appels de fonds : **2 appels de fonds**

Dates des appels de fonds : **Le 1er appel de 4 000 € au 15 janvier 2022**

Le 2^{ème} appel de 6 000 € au 15 avril 2022

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 15

Information sur les travaux d'entretien de la résidence

- Mise en sécurité du mur d'entrée à la suite d'un choc véhicule - main courante déposée, une déclaration est en cours
- Abattage des palmiers le long de la piscine
- Modification du système d'alimentation de l'éclairage du parking - campagne de remplacement des luminaires
- Bâtiment orangerie - traitement des fissures et de l'affaissement d'une passerelle
- Doutes - barrière cassée à la suite de la chute d'un arbre
- Doutes - Mise en place d'un entretien (modification des budgets en conséquence)

Question n° 16

Questions diverses (sans vote)

Proposition de pour l'amélioration de la façade côté piscine : Mise en place de vigne vierge.

Mission de VERITAS pour les investigations de la tour, un retour devra être fait impérativement début mars afin d'anticiper l'ouverture du site en avril.

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 notifie 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 inconnue.

DISPOSITIONS LEGALES :

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.

©AVOVENTES.FR



655 Rue René Descartes - Parc de la duranne CS 80412 - 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 - tél.: 04.42.60.69.70

capital de 304496,81 Euros - Siret 33134516175 - RCS AIX 331 813 421 - APE 6421Z - Cédex Post. CPJ 1310301500002924 par CCJ MARSEILLE PROVENCE - Garantie 11 201 006 Eur par Compagnie Européenne de Garantie et Caution

VOS CORRESPONDANTS:



Notre site internet: www.sgitgestion.com

LE CHATEAU DE KERAVEON
Lieudit Keroret
ERDEVEN

AIX EN PROVENCE, le 27/04/2022

MAITRE LE COSSEC

Nos ref. : 3134-0006 LE CHATEAU DE KERAVEON

Cher Maître,

Suite à votre demande du 25/04/2022, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 30/04/2022, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AD3297488

LE CHATEAU DE KERAVEON
Lieudit Keroret
56410 ERDEVEN

Lots 3 pièces(0023),

Totalisant ensemble : 415/10000 tantièmes généraux

NB

PJ PV dernière Assemblée Générale

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.



IMMEUBLE SIS A :
LE CHATEAU DE KERAVEON Lieu dit Keroret 56410 ERDEVEN

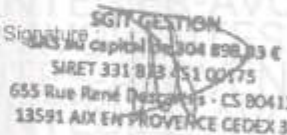
N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
23,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 25/04/2022		Date : 27/04/2022
MAITRE LE COSSEC	SGIT GESTION 655 Rue René Descartes Parc de la duranne CS 80412 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3 Tel: 04.42.60.69.70 Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Cachet et Signature 
Ref :		
Dossier no :		
Clerc no :	Dossier no :	
	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	2 229,28
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	1 355,89

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00

B/ A DES TIERS. AU TITRE:

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B) 3 585,17

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	103,75
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C)	103,75
----------------------------	---------------

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de	103,75
--	--------

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	103,75
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2022 1er sem. Appel de fonds	1 922,16
01/01/2023 2eme sem. Appel de fonds	1 922,16
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
15/05/2022 Lot 23 2ie Ech Travaux tour du chatea	332,00
15/05/2022 Lot 23 2ie Ech Travaux abattage grand	249,00
01/07/2022 1er sem. Appel de fonds loi ALUR	93,86
01/01/2023 2eme sem. Appel de fonds loi ALUR	93,86

TOTAL	4 716,79
--------------	-----------------

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
EXERCICE N-1 01/07/2020 - 30/06/2021	4 382,60	1 439,65	490,89	544,27
EXERCICE N-2 01/07/2019 - 30/06/2020	840,88	530,41	0,00	

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**
Montant : 4 285,65 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**
Montant : 45 502,63 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 27/04/2022

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**
Montant : 12 601,40 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 522,96 €

DERNIERES COTISATIONS VERSEES
Montant : 109,22 €

ATTESTATION :