

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.

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

sont présents ou représentés : **17 / 34 copropriétaires, totalisant 5402 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : **17 / 34 copropriétaires, totalisant 4598 / 10000 tantièmes généraux.**

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

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 générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur ©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR n'ayant pu être présent en début de réunion ©AVOVENTES.FR 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
GESTION.

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

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

Arrivée de 08), 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)**.

M. HAREL 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.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5519 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **291 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

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.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5519 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **291 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

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.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5381 / 5381** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **429 / 5810** tantièmes.
Se sont abstenus :

**Résolution 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.

Prendent 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

Prendent 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.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **4951 / 4951** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **859 / 5810** tantièmes.

Se sont abstenus :

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
- Douves - barrière cassée à la suite de la chute d'un arbre
- Douves - 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 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