

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CHATEAU DE KERAVEON
Lieudit Keroret
56410 ERDEVEN

Le **mardi 13 décembre 2022** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **VISIOCONFERENCE** le lien sera communiqué sur demande par mail.

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

**sont présents ou représentés : 21 / 34 copropriétaires, totalisant
6496 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

**sont absents ou non représentés : 13 / 34 copropriétaires, totalisant
3504 / 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

Vote(nt) **POUR** : 21 copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité 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 :

Vote(nt) **POUR** : 18 copropriétaire(s) totalisant **5597 / 5597** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **899 / 6496** tantièmes.

Se sont abstenus :

**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 : **SGIT GESTION.**

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 04**Approbation des comptes 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 présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet **SGIT GESTION** pour l'exercice du **01/07/2021 au 30/06/2022** pour un montant total de **95 693,87 €** selon la répartition suivante :

- **12 645,08 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)**
- **83 048,79 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant)**

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre **SGIT GESTION**, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 05**Quitus au syndic pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022**

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 01/07/2021 au 30/06/2022.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 06**Nomination des membres du conseil syndical -**

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne _____ en qualité de membre du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 07

Nomination des membres du conseil syndical -

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 08

Nomination des membres du conseil syndical -

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 09

Nomination des membres du conseil syndical -

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 10

Nomination des membres du conseil syndical -

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 11

Nomination des membres du conseil syndical - autre candidat

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical.

SANS OBJET - en raison de l'absence de candidat.

Le conseil syndical est élu pour : **3 ans**

Est désigné Président du conseil syndical

Question n° 12

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale fixe à **1 500 € HT**, le montant à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour des marchés et contrats (hors budget).

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 13

Fixation du montant des marchés et contrats pour lequel la mise en concurrence est obligatoire

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale fixe à **1 500 € HT**, le montant à partir duquel la mise en concurrence pour des marchés et contrats est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 14

Fixation du montant des dépenses que le conseil syndical peut engager entre deux assemblées générales

Clé: Charges communes générale

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

L'Assemblée Générale fixe à **5 000 € TTC**, le montant que le Conseil Syndical peut être amené à engager sans avoir à convoquer d'Assemblée Générale. Ce montant s'entend annuel et dans la limite de la trésorerie disponible.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 15

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice du **01/07/2023 au 30/06/2024** pour un montant de :

- **103 866,00 € pour l'ensemble des charges de Copropriété.**

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** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 16

Travaux à entériner : Mise en place d'une pompe à Chaleur piscine

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

Information :

Le réchauffeur de la piscine étant tombé en panne (définitive) peu avant l'ouverture de la résidence une décision a du être prise en urgence afin de ne pas laisser la piscine fermée.

Après échanges avec ODALYS et le conseil syndical, il a été validé le fait de remplacer le réchauffeur par une pompe à chaleur (plus performante et surtout moins gourmande en énergie) avec une participation de 50% par le gestionnaire ODALYS.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications du conseil syndical et du syndic enterine les travaux remplacement du réchauffeur piscine par une pompe à chaleur (PAC) et prend acte que la dépense sera prise sur le fonds de travaux ALUR.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **6496 / 6496** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Arrivée en cours de résolution 17 : ramenée à 6918.

l'assemblée est

Question n° 17

Décision à prendre pour le remplacement du liner de la piscine - vote d'un budget

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

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de remplacer le liner de la piscine.

Décide de voter un budget de **25 000 Euros** et mandate le conseil syndical pour le choix du devis.

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 généraux.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies et pour un montant de : **20 000 €.**

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

Dates des appels de fonds : **30% le 10 janvier 2023 et 70% le 10 avril 2023**

Et autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux ALUR à hauteur de : 5 000 €.

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** : **19** copropriétaire(s) totalisant **5782 / 6302** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **520 / 6302** tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **616 / 6918** tantièmes.

Se sont abstenus :

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

Question n° 18

Information sur les travaux d'entretien de la résidence

Clé: Charges communes générale

Résolution non soumise à un vote.

Voici la liste des travaux réalisés sur la résidence :

- Odalys a pris en charge 50 % du montant de la dépense pour le remplacement de la pompe à chaleur (PAC),
- Remplacement du moteur de la piscine,
- Remplacement masse filtrante piscine,
- Entretien des douves et rebouchage des allées...

Question n° 19

Mandat à donner au syndic pour la négociation du contrat d'assurance multirisques de l'immeuble et au conseil syndical pour la validation du changement de courtier et/ou de compagnie

Clé: Charges communes générale

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

Le syndic informe qu'il entame une consultation auprès de différents cabinets de courtage et différentes compagnies d'assurance pour optimiser les garanties, négocier les franchises et les tarifs sur les contrats multirisque de l'immeuble.

Le retour de la consultation sera communiqué au Conseil Syndical en cas de retour probant.

Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale, donne mandat :

- au syndic pour négocier le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble,
- au Conseil Syndical pour valider la proposition de changement de courtier et/ou de compagnie en cas de retour probant.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **6918 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 20

Information sur la lettre recommandée électronique

Résolution non soumise à un vote.

SGIT GESTION rappelle, pour les copropriétaires n'ayant pas encore souscrit à la LRE, que la mise en place de l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale pour mieux répondre à vos attentes, est une réussite.

Ce mode d'envoi présente de nombreux avantages, à savoir :

-Economique : baisse des charges. Une copropriété qui passe en lettre recommandée électronique réalise une économie de plus de 50% sur les frais d'envoi de la convocation et du procès-verbal d'assemblée générale.

-Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans un bureau de Poste pour récupérer vos plis.

-Fiable et Rapide : vous êtes certains de recevoir votre document (réception d'un courriel) et de pouvoir le consulter à tout moment.

-Archivage : vous pouvez conserver vos documents facilement sur votre ordinateur.

-Gratuite : Souscription à ce service.

Ainsi, nous vous invitons à souscrire à ce service, SI VOUS N'Y AVEZ PAS ENCORE SOUSCRIT, en complétant le document joint et en le retournant par mail à l'adresse sgitgestion.com.

Question n° 21

Information sur la mise en place du système de paiement : le télépaiement

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic précise qu'afin de simplifier votre gestion, il a été mis en place un nouveau système de règlement de vos charges : Le télépaiement accessible depuis votre espace personnel afin de pouvoir régler vos charges à votre convenance. (Sur le site www.sgitgestion.com - Pour votre connexion, il faut utiliser vos mots de passe et login apparaissant sur votre décompte de charges avant votre première connexion).

Nous vous invitons à utiliser ce mode de règlement dématérialisé afin de simplifier la gestion de chacun.

Question n° 22

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

- Proposition de [@AVOVENTES.FR](#) 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.

- Peinture des fenêtres et portes fenêtres BAT A côté parking à prévoir pour l'assemblée générale de 2023.

Nous avons constaté que certains endroits sont déjà particulièrement abimés mais il est impossible de faire des reprises ponctuelles. Vérifier néanmoins que sur ces zones les bois ne sont pas déjà pourris.

Il sera peut-être bien d'envisager dans le même temps la peinture des volets.

- Travaux tour du château - Il reste encore des interventions à venir.

- Travaux à prévoir : remise en état des allées - l'entretien des douves - aménagement des perrons

...

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.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR