

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CHATEAU DE KERAVEON

Lieudit Keroret

56410 ERDEVEN

Le **jeudi 09 novembre 2023** à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VISIOCONFERENCE le lien a été communiqué sur demande par mail.

Copropriétaires présents et représentés:

© AVOVENTES.FR

sont présents ou représentés : 23 / 33 copropriétaires, totalisant
7498 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

© AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : 10 / 33 copropriétaires, totalisant
2502 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - © AVOVENTES.FR

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : © AVOVENTES.FR

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7498 / 7498** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires
présents et représentés

Question n° 02

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : © AVOVENTES.FR

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **7498 / 7498** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires
présents et représentés

Question n° 03

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT GESTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : **Le cabinet SGIT GESTION représenté par**

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 7498 / 7498 tantièmes.

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

Arrivée de (218), l'assemblée est ramenée à 7716.

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES POUR 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 présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT GESTION pour l'exercice du **01/07/2022 au 30/06/2023** pour un montant total de **63 452,19 €** selon la répartition suivante :

- **15 765,38 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)**
- **47 686,81€ 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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 7716 / 7716 tantièmes.

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

Question n° 05

BASCULEMENT EXCEDENT FONDS DE TRAVAUX

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

Après avoir délibéré, l'assemblée générale valide le basculement de l'excédent du fonds de travaux abattage des grands arbres sur le fonds de travaux piscine soit un montant de 5 000 €.

Vote(nt) **POUR** : 21 copropriétaire(s) totalisant 6765 / 7496 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 731 / 7496 tantièmes.

Ont voté contre : (408),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 220 / 7716 tantièmes.

Se sont abstenus : (20),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 06

MODIFICATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS SOIT DU 01/07/2023 AU 30/06/2025

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du syndic, valide la modification du budget de l'exercice en cours soit du **01/07/2023 au 30/06/2024**. Le budget initialement voté à 103 866 € passe à **106 866,00 € avec les modifications suivantes :**

- Ligne travaux divers (charges communes récupérables) - 5 000 € (au lieu de 2 500 €)
 - Espaces verts abattages élagages (CC Récupérables) - 3 000 € (au lieu de 2 500 €)
- Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **7716 / 7716** tantièmes.

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

Question n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

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 **01/07/2024 au 30/06/2025** pour un montant de :

- **107 555 € 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 **6348 / 7100** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **752 / 7100** tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **016 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus :

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Information importante :

Lors de l'assemblée générale du 13 décembre 2022, des travaux de remplacement du liner ont été votés selon un budget de 25 000 €. Parmi les entreprises consultées certaines ont refusées d'établir un chiffrage arguant que la piscine n'était pas conforme. Pour rappel la piscine a été construite avant la rénovation.

A la suite de cette alerte et en accord avec le conseil syndical nous avons fait établir un audit par la société ARCHIMED DESIGN (ANNEXE 6) - spécialiste en la matière - qui a confirmé cette non-conformité et nous a fait un avant projet estimatif des solutions possibles pour remettre la piscine en conformité.

Les résolutions 08 à 11 sont relatives à ces travaux. La résolution 7 est un contrat de maîtrise d'œuvre avec la société ARCHIMED DESIGN- Les suivantes sont des options de travaux.

Question n° 08

TRAVAUX PISCINE - MISE EN PLACE D'UNE MAITRISE D'OEUVRE - SOCIETE ARCHIMED DESIGN

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, connaissance prise de la proposition de la société ARCHIMED DESIGN pour une maîtrise d'œuvre complète et compte tenu de l'audit et de l'avant projet déjà réalisés valide la proposition de la société ARCHIMED DESIGN selon un montant de : 16 000 € HT - soit 19 200 € TTC.

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 :

Nombre d'appels de fonds :

Dates des appels de fonds :

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** : 8 copropriétaire(s) totalisant **2126 / 7486** tantièmes. Ont voté pour : ©AVOVENTES.FR

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **5360 / 7486** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **230 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus : ©AVOVENTES.FR

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 09

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE LA PISCINE - OPTION 1

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de mise en conformité de la piscine selon l'option 1 à savoir : suppression de la pataugeoire - étanchéité en membrane armée - 2 filtres à l'extérieur.

Ces travaux sont estimés à 142 745 € HT soit 171 294 € TTC. S'agissant d'un estimatif, il est décidé de voter un budget de 180 000 € TTC.

Décide de planifier les travaux : Dès que possible

Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous :

Barème des honoraires sur travaux :

- Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 € HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)
- Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 € HT, le syndic percevra 4%
- Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 € HT, le syndic percevra 3%
- Pour des travaux au-delà de 100.001 € HT, le syndic percevra 2%

Le syndic informe l'assemblée que les honoraires perçus seront de 1%.

Prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 1 427 € HT soit 1 712 € TTC arrondis à 1 700 € TTC.

Ces honoraires comprennent : Le suivi du chantier par le MO, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés.

Le coût des travaux + les honoraires syndic sont compris dans le budget de 180 000 € TTC.

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

Nombre d'appels de fonds :

Dates des appels de fonds :

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** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1425 / 7308** tantièmes. Ont voté pour : ©AVOVENTES.FR

Vote(nt) **CONTRE** : 17 copropriétaire(s) totalisant **5883 / 7308** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **408 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus : ©AVOVENTES.FR

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 10

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE LA PISCINE - OPTION 2

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de mise en conformité de la piscine selon l'option 2 à savoir : Déplacement de la pataugeoire sur le bassin - étanchéité en pebble - 2 filtres à l'extérieur.

Ces travaux sont estimés à 169 355 € HT soit 203 226 € TTC - S'agissant d'un estimatif, il est décidé de voter un budget de 210 000 € TTC.

Décide de planifier les travaux : Dès que possible

Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous :
Barème des honoraires sur travaux :

- Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 € HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)
- Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 € HT, le syndic percevra 4%
- Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 € HT, le syndic percevra 3%
- Pour des travaux au-delà de 100.001 € HT, le syndic percevra 2%

Le syndic informe l'assemblée que les honoraires perçus seront de 1%.

Prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 1 693 € HT soit 2 031 € TTC arrondis à 2 000 € TTC.

Ces honoraires comprennent : Le suivi du chantier par le MO, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

Le coût des travaux + les honoraires syndic sont compris dans le budget de 210 000 € TTC.

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 :

Nombre d'appels de fonds :

Dates des appels de fonds :

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** : 2 copropriétaire(s) totalisant **530 / 7308** tantièmes.Ont voté pour : ©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Vote(nt) **CONTRE** : 20 copropriétaire(s) totalisant **6778 / 7308** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **408 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus :

©AVOVENTES.FR

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 11

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE LA PISCINE - OPTION 3

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de mise en conformité de la piscine selon l'option 3 à savoir : Déplacement de la pataugeoire sur le bassin - étanchéité en pebble - 2 filtres à l'extérieur - rajout spa et jardinière.

Ces travaux sont estimés à 180 590 € HT soit 216 708 € TTC - S'agissant d'un estimatif, il est décidé de voter un budget de 220 000 € TTC.

Décide de planifier les travaux : Dès que possible

Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous :
Barème des honoraires sur travaux :

- Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 € HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)
- Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 € HT, le syndic percevra 4%
- Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 € HT, le syndic percevra 3%
- Pour des travaux au-delà de 100.001 € HT, le syndic percevra 2%

Le syndic informe l'assemblée que les honoraires perçus seront de 1%.

Prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 1 805 € HT soit 2 166 € TTC arrondis à 2 100 € TTC

Ces honoraires comprennent : Le suivi du chantier par le MO, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

Le coût des travaux + les honoraires syndic sont compris dans le budget de 220 000 € TTC.

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 :

Nombre d'appels de fonds :

Dates des appels de fonds :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **471 / 7308** tantièmes. Ont voté pour : ©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Vote(nt) **CONTRE** : 20 copropriétaire(s) totalisant **6837 / 7308** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **408 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus :

©AVOVENTES.FR

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 12

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DE LA PISCINE - OPTION 4

Clé: Charges communes générale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder aux travaux de mise en conformité de la piscine selon l'option 4 à savoir : Déplacement de la pataugeoire sur le bassin - étanchéité en pebble - 1 filtre en perlite à l'intérieur - rajout spa et jardinière.

Ces travaux sont estimés à 236 160 € HT soit 283 392 € TTC - S'agissant d'un estimatif, il est décidé de voter un budget de 290 000 € TTC.

Décide de planifier les travaux : Dès que possible

Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT GESTION sur les travaux ci-dessous :
Barème des honoraires sur travaux :

- Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 Euros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)
- Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 Euros HT, le syndic percevra 4%
- Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 Euros HT, le syndic percevra 3%
- Pour des travaux au-delà de 100.001 Euros HT, le syndic percevra 2%

Le syndic informe l'assemblée que les honoraires perçus seront de 1%.

Prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 2 361 € HT soit 2 833 € TTC arrondis à 2 800 € TTC.

Ces honoraires comprennent : Le suivi du chantier par le MO, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés.

Le coût des travaux + les honoraires syndic sont compris dans le budget de 290 000 € TTC.

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 :

Nombre d'appels de fonds :

Dates des appels de fonds :

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** : 1 copropriétaire(s) totalisant **239 / 7308** tantièmes.Ont voté pour : ©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

vote(nt) **CONTRE** : 21 copropriétaire(s) totalisant **7069 / 7308** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **408 / 7716** tantièmes.

Se sont abstenus :

©AVOVENTES.FR

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés**

Question n° 13

INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Clé: Charges communes générale

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 avoventes@sgitgestion.com.

Question n° 14

QUESTIONS DIVERSES (SANS VOTE)

Clé: Charges communes générale

Résolution non soumise à un vote.

- **Peinture des boiseries (volets fenêtres...) côté entrée. Compte tenu des travaux nécessaire sur la piscine, il est décidé de reporter ces travaux. Il est néanmoins prévu de vérifier les endroits les plus abimés et d'envisager des remplacements ponctuels le cas échéant.**

- **Travaux tour du château - Il reste encore des interventions à venir les entreprises ont été relancées.**

- **Faire passer un couvreur pour la vérification de la toiture à la suite du passage de la tempête CIARAN.**

- **Concernant la piscine - faire passer un autre expert (en construction piscine et droit) indépendant qui ne soit pas juge et partie.**

- **Idée discutée de l'installation d'un platelage dans les douves afin de pouvoir s'y promener.**

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

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

© AVOVENTES.FR