

☐ AYTRE SERVICE COPROPRIETE1A, avenue du Général De Gaulle
17440 AYTRE
Tél. : 05.48.52.55.00
syndic.rivages@squarehabitat.fr

Copropriété :
SAINTE SOULLE 2
15 Rue de Saintonge
17220 SAINTE-SOULLE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
mercredi 15 février 2023

Le mercredi 15 février 2023 à 10 Heures 15, les copropriétaires de la résidence SAINTE SOULLE 2 sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

COTTAGE
31 Rue Henri Rochefort
75017 PARIS 17

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 2 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 689 sur 972.

Sont présents ou représentés :

Mr BATAILLE (486) Représenté(e) par Mme DE SCHOMPPE, M. VIENS JULIEN (203)

Sont absents et non représentés :

S.A.R.L. FB INVEST (127), Mme GILLONNIER (95), M. HAGUENAUER Claude (61)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau - Désignation du Président (article 24, majorité simple)
- 2 - Election du Bureau - Désignation du Secrétaire (article 24, majorité simple)
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (article 24, majorité simple)
- 4 - Budget prévisionnel 2023 (article 24, majorité simple)
- 5 - Budget Prévisionnel 2024 (article 24, majorité simple)
- 6 - Désignation de SQUARE HABITAT en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat (article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1)
- 7 - Election du conseil syndical (article 25, majorité absolue)
 - 7a - Candidature spontanée
 - 7b - Candidature spontanée
- 8 - Consultation du conseil syndical (article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1)
- 9 - Travaux - Démoussage et hydrofuge des façades et toiture (Article 24, majorité simple)
 - 9a - Proposition France Pro Habitat
 - 9b - Proposition Entreprise DELCROIX
- 10 - Mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à la jouissance privative (Article 24 majorité simple)
- 11 - Note d'information - Traitement de données à caractère personnel

Résolution n°1 : Election du bureau - Désignation du Président (article 24, majorité simple)

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent le Président de séance, Monsieur BATAILLE représenté par Madame DE SCHOMPPE.

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election du Bureau - Désignation du Secrétaire (article 24, majorité simple)

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent le secrétaire de séance, Madame LE GARREC représentant SQUARE HABITAT CMDs.

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (article 24, majorité simple)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes charges de l'exercice du 1er Janvier 2022 au 31 décembre 2022 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°4 : Budget prévisionnel 2023 (article 24, majorité simple)

L'assemblée générale détaille les budgets prévisionnels joints à la présente convocation qui a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 1er Janvier 2023 au 31 Décembre 2023 arrêté à la somme de 2.030 Euros et sera appelé sous la forme de quatre appels trimestriels (1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : Budget Prévisionnel 2024 (article 24, majorité simple)

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 s'élevant à 2.030 Euros.
Ce budget sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 : Désignation de SQUARE HABITAT en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat (article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1)

L'assemblée générale renouvelle le mandat du syndic SQUARE HABITAT représenté par Madame Mélanie BOCHE et Monsieur Gilles DESHAYES, titulaire de la carte professionnelle n°CPI17022018000028400 délivrée par la Préfecture de la Charente-Maritime, Garantie Financière assurée par la CAMCA.

Le syndic est nommé pour une durée de UN AN qui commencera le 15 Février 2023 au 30 Juin 2024. Le montant des honoraires s'élèvera à 1.980,00 Euros T.T.C. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état. L'assemblée générale désigne, Monsieur BATAILLE représenté par Madame DE SCHOMP, président de la séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR
VOTENT CONTRE
ABSTENTION

689 / 972 tantièmes
NEANT
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°7 : Election du conseil syndical (article 25, majorité absolue)

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical du syndicat et ce pour la période commençant le 15 Février 2023 et se terminant le 30 Juin 2024 :

Aucune candidature n'est présentée

7.a - Candidature spontanée

Résolution non votée

7.b - Candidature spontanée

Résolution non votée

Résolution n°8 : Consultation du conseil syndical (article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de (500) Euros T.T.C.

Résolution non votée

Les copropriétaires demandent l'annulation de la résolution n°9 concernant des travaux d'entretien. Au vue du terme des baux commerciaux, ces travaux ~~seraient~~ ^{seront} à la charge de l'exploitant.

Un courrier va être adressé à l'exploitant pour lui rappeler ces obligations.

Résolution n°9 : Travaux - Démoussage et hydrofuge des façades et toiture (Article 24, majorité simple)

Les façades et la toiture ont de la présence de mousses.

9.a - Proposition FRANCE PRO HABITAT

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, décide d'effectuer les travaux suivants : Démoussage et hydrofuge des façades et toiture

Retient la proposition présentée par l'entreprise FRANCE PRO HABITAT s'élevant à 34 678,60 Euros T.T.C.,

Démarrage des travaux prévu :

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais sera répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense "CHARGES COMMUNES GENERALES"

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

- Un appel de fonds en date du 1er avril 2023 représentant 50% du budget

- Un appel de fonds en date du 1er juin 2023 représentant 50% du budget

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 décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

Cette résolution est non votée

9.b - Proposition DELCROIX

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, décide d'effectuer les travaux suivants : Démoussage et hydrofuge des façades et toiture

Retient la proposition présentée par l'entreprise DELCROIX s'élevant à 26.541,44 Euros T.T.C.,

Démarrage des travaux prévu :

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais sera répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense "CHARGES COMMUNES GENERALES"

Bois

ag

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

- Un appel de fonds en date du 1er avril 2023 représentant 50% du budget

- Un appel de fonds en date du 1er juin 2023 représentant 50% du budget

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 décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

Cette résolution est non votée

Résolution n°10 : Mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à la jouissance privative (Article 24 majorité simple) Résol

L'assemblée générale, au regard du compte rendu réalisé par Me Claudine MEYRANT, Avocate à Paris, et ayant travaillé pour le compte de la Société Nomade Process et joint à la présente convocation d'assemblée générale, décide de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété.

L'assemblée générale sollicite la désignation de la société NOMADE PROCESS aux fins de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou jouissance privative selon le devis joint à la présente convocation

L'assemblée générale vote un budget de 990,00 Euros TTC exigible le 1er avril 2023 et répartis en millièmes généraux

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972) (203 tantièmes votant par correspondance, 486 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Question n°11 : Note d'information - Traitement de données à caractère personnel

L'assemblée générale prend acte que SQUARE HABITAT est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Houria HAJJAJ.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, à la comptabilité de l'agence, au notaire, aux auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, aux prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées.

L'obligation du syndic de copropriété se trouve partiellement remplie dès lors que l'information est communiquée à chaque Assemblée Générale.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 Heures.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »