

☐ AUTRE SERVICE COPROPRIETE

1A, avenue du Général De Gaulle
17440 AYTRE
Tél. : 05.46.52.55.00
syndic.rivages@squarehabitat.fr

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **mercredi 16 février 2022**

Le mercredi 16 février 2022 à 11:00, les copropriétaires de la résidence SAINTE SOULLE 2 sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Etude Notarial Me Guilbaud
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 émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 1 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 486 sur 972.
- 1 copropriétaires votent par correspondance, soit 203 sur 972.

Sont présents ou représentés :

Mr BATAILLE (486) Représenté(e) par Mme DE SCHOMP

Sont en vote par correspondance :

Mr VIENS JULIEN (203)

Sont absents et non représentés :

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

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

Après avoir délibéré, les copropriétaires désignent le Président de séance, Madame DE SCHOMP représentant Monsieur BATAILLE

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.

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

VOTENT POUR	689 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972) (203 tantièmes votant
-------------	---

Dgs Mrs

ELC

VOTENT CONTRE par correspondance, 486 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
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 2021 (article 24, majorité simple)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes charges de l'exercice du 1er Janvier 2021 au 31 décembre 2021 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

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.

Résolution n°4 : Modalités de contrôles des comptes (article 24, majorité simple)

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical
- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinzaine entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

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.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel 2022 (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 2022 au 31 Décembre 2022 arrêté à la somme de 2.010 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) (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.

Résolution n°6 : Budget Prévisionnel 2023 (article 24, majorité simple)

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires approuvent le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 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) (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.

Dps plPB

x EG

Résolution n°7 : Désignation de SQUARE HABITAT en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat (article 25, majorité absolue)

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 1er Juillet 2022 au 30 Juin 2023. Le montant des honoraires s'élèvera à 1.960,00 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, Madame DE SCHOMPPE représentant Monsieur BATAILLE, présidentE de la séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

7.a - Résultat article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1

VOTENT POUR	689 / 972 tantièmes (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 la majorité absolue.

7.b - Si 2ème vote, résultat à l'article 24, majorité simple

Le quorum étant atteint cette sous-résolution n'est pas votée

Résolution n°8 : 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 16 Février 2022 et se terminant le 30 Juin 2023 :

Cette résolution ne peut être votée "Faute de candidature" un conseil syndical ne peut être constitué

8.a - Candidature spontanée

8.b - Si 2ème vote résultat à l'article 24, majorité simple

8.c - Candidature spontanée

8.d - Si 2ème vote résultat à l'article 24, majorité simple

Résolution n°9 : 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.

Cette résolution ne donne pas lieu à un vote suite au résultat de la résolution n°8

9.a - Résultat Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1

9.b - Si 2ème vote, résultat à l'article 24, majorité simple

Résolution n°10 : Mise en concurrence obligatoire (article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1)

L'Assemblée décide de fixer à 500 Euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

10.a - Résultat Article 25, majorité absolue, le cas échéant article 25-1

VOTENT POUR	689 / 972 tantièmes (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 la majorité absolue.

10.b - Si 2ème vote, résultat à l'article 24, majorité simple

Le quorum étant atteint cette sous-résolution n'est pas votée

Résolution n°11 : Suivi du dossier création d'un chemin piétonnier avec la Mairie de Sainte Soule (article 24, majorité simple)

RAPPEL :

La Mairie de Sainte-Soule a contacté la Direction de la Résidence LES ESSENTIELLES exploité par KORIAN début mai 2021 pour les informer de la création d'un passage piétonnier traversant entre les deux résidences le SDC EXTENSION 17 et le SDC COTTAGE DE L'AUNIS. La direction de KORIAN a pris contact avec le syndic pour l'informer et lui indiquer qu'un rendez-vous avait lieu avec le Maire de Sainte-Soule le 11 mai 2021.

Lors de l'entretien du 11 mai 2021, le Maire de Sainte-Soule s'est fait représenter par une adjointe.

Elle nous a montré un document (la page 3 sur 4) d'une notice indiquant : "Aménagements du terrain : En limite Nord de la construction, un cheminement libre de 140 cm de large sera aménagé. Il correspond au projet exprimé dans le PLU de éaliser à cet endroit un chemin traversier.

Ponctuellement ce chemin fermera une pente de 5% permettant de limiter l'encaissement du projet par rapport au niveau du terrain naturel."

Suite à ce rendez-vous en date du 20 mai, la Mairie de Sainte-Soule a envoyé des documents à la Directrice de la Résidence LES ESSENTIELLES, sans les envoyer au syndic et à indiquer commencer les travaux le 10 juin prochain.

Dans l'urgence de la situation il a été demandé l'accompagnement du cabinet PARETO AVOCAT à PARIS pour défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires auprès de la Mairie de Sainte-Soule. Un courrier du cabinet PARETO AVOCAT a été envoyé et une réponse du Maire a été adressé à KORIAN en septembre 2021.

Ce chemin piétonnier traversant les résidences amène un problème de sécurité au sein même de la résidence. Les occupants de l'EXTENSION 17 devront traverser ce chemin ouvert à tout le monde pour se rendre dans la salle de restauration ou aux activités.

Vous trouverez annexé à cette convocation une photo du chemin concerné passant au travers la résidence et un plan de situation.

Lors de cette réunion, il s'avère qu'un chemin a été créé, non ouvert actuellement au public mais que la Mairie compte ouvrir prochainement.

Le Maire, Monsieur AYRAL m'a fait parvenir les documents en sa possession qui pour lui indique que ce chemin doit être créé et comment il prévoit la suite du dossier si vous accepter.

Lors de sa dernière réponse par mail en date du 14 janvier 2022, il indique :

- Nous n'avons pas le plan de géomètre, c'est celui du PC.
- Une fois que l'AG aura validé, une mission devra être mandaté à un géomètre pour définir précisément l'emprise, ensuite viendra un acte notarié. En ce qui concerne les aménagements, la résidence avait déjà mis en oeuvre des badges d'accès pour chaque partie, il peut y avoir une question sur le grillage. Pour l'entretien, c'est à l'exploitant du terrain, mais il peut y avoir une convention entre la commune et l'exploitant pour gérer cela.

Un courrier d'avocat a été adressé à la Mairie de Sainte-Soule et une réponse du Maire de Sainte-Soule, Monsieur AYRAL a été adressé à KORIAN. Vous trouverez, ci-joint à cette convocation, les courriers.

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à continuer la discussion, et d'engager au besoin une procédure à l'encontre de la Mairie de Sainte-Soule concernant :

- Création d'un chemin piétonnier public traversant la Résidence LES ESSENTIELLES en partie sur le terrain du SDC EXTENSION 17

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'oeuvre, ...) à la défense des intérêts de la copropriété ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de la façon suivantes :
- Un appel de fonds d'un montant de 3.000 Euros en date du 1er avril 2022 suivant la clé de répartition "CHARGES COMMUNES GENERALES".

En fonction de l'évolution du dossier et des frais associés, un second appel sera effectué après avoir prévenu l'ensemble des copropriétaires à défaut de conseil syndical 1 mois avant l'appel de fonds.

VOTENT POUR

203 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972) (203 tantièmes votant par correspondance)

Dgs PPS *ag*

Mr VIENS JULIEN (203)
VOTENT CONTRE
ABSTENTION

486 / 689 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 972) (486 tantièmes votant en
présentiel ou par procuration)
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Question n°12 : 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 13h10.

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. »

