



NEXITY ROYAN DESPLATS
1 RUE DU COLONEL DESPLATS
BP 80005
17202 ROYAN CEDEX

Téléphone : 05.46.06.80.08

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
OCEANIC ROYAN
56 BOULEVARD FREDERIC GARNIER
1 AVENUE DE LA GRANDE PLAGES
17200 ROYAN

ROYAN, 07/08/2021

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le samedi 7 août 2021 à 9h00

Les copropriétaires de la copropriété OCEANIC ROYAN se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

MAISON DES ASSOCIATIONS
RUE PAUL DOUMER
17200 ROYAN

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix soit	78,52%
Absents :	25	21506	voix /	100119	voix soit	21,48%
Total :	84	100119	voix /	100119	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 59 copropriétaires sur 84 sont présents ou représentés et possèdent 78613 voix sur 100119 voix.

Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M. BARRE JACQUES (131), M. BIGUEUR Quentin (1386), M. et Mme BUSSY FERNAND (735), Indivision CANONNE (1756), Mme DARCISSAC Genevieve (604), M. GABORIAU VINCENT (781), M. GAUTHIER JACQUES (602), M. GODY ALAIN (696), M. GROSJEAN HERVE (1706), Mme HUSSENOT-DESENONGES Laurence (619), Mme LANGLAIS Camille (806), M. et Mme LE BRUN JEAN-PIERRE (617), Mme LHOMOND-PIMPOT MONIQUE (1036), M. MARCADIER Serge (679), M. et Mme MARSAUD JEAN CLAUDE (1012), Indivision MARTIN (668), Mme MINVIELLE (678), Mme MORISSEY ANNE Et Monsieur LANGLOIS Jonathan (628), M. PAILLER PATRICE (617), M. PAILLER PATRICE (1183), M. et Mme PELE PAUL (1329), Mme RAYRAT NICOLE (470), M. et Mme ROBERT MARC (545), Mme ROUSSEL Véronique (409), SCI SCI COQUELICOT (1813).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 6
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 6
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 6
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 7
Résolution n°5 Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 01/04/2020 au 31/03/2021 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/04/2020 au 31/03/2021	Page 7
Résolution n°6 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021	Page 7
Résolution n°7 Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)	Page 7
Résolution n°8 Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	Page 8
Résolution n°9 Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile	Page 8
Résolution n°10 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	Page 8
Résolution n°11 Vote d'une clause d'aggravation des charges	Page 9
Résolution n°12 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2021	Page 9
Résolution n°13 Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence (pour les périmètres concernés)	Page 9
Résolution n°14 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 pour un montant de 95000,00 €	Page 10
Résolution n°15 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 pour un montant de 97000,00 €.	Page 10

- Résolution n°16** **Page 11**
Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018
- Résolution n°17** **Page 12**
Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence
- Résolution n°18** **Page 13**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation des fenêtres des couloirs du bâtiment B
- PJ : devis Devis Lapeyre, K par K (2 offres dont une avec option oscillo-battant), Boutique du Menuisier, IPM Agencement
+ simulation individuelle comparative et avis exprimé par la majorité des membres du Conseil Syndical sur cette résolution
- Résolution n°19** **Page 22**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution n°20** **Page 14**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation des couloirs (murs et plafonds) du bâtiment B
- PJ : devis LEAU PEINTURE, 2 RS, IPM Agencement
+ simulation individuelle comparative et avis exprimé par la majorité des membres du Conseil Syndical sur cette résolution
- Résolution n°21** **Page 23**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution n°22** **Page 16**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection des sols des couloirs du B
- PJ : proposition LEAU PEINTURE, IPM AGENCEMENT
+ simulation individuelle comparative et avis exprimé par la majorité des membres du Conseil Syndical sur cette résolution
- Résolution n°23** **Page 23**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution n°24** **Page 17**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation des peintures des SAS B vers A (murs et plafonds)
- PJ : proposition LEAU PEINTURE, 2RS
+ simulation individuelle comparative et avis exprimé par la majorité des membres du Conseil Syndical sur cette résolution
- Résolution n°25** **Page 24**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1

A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°26

Page 18

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection des sols des couloirs et sas B vers A

PJ : proposition LEAU PEINTURE, IPM AGENCEMENT

+ simulation individuelle comparative et avis exprimé par la majorité des membres du Conseil Syndical sur cette résolution

Résolution n°27

Page 24

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°28

Page 19

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement des boîtes à lettres du bâtiment A

PJ : proposition DECAYEUX - pose non comprise (à réaliser par C.S.), Serrurerie Coudray – pose comprise – Doc photo jointe

Résolution n°29

Page 25

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°30

Page 20

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n°28 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°31

Page 20

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remise en état des garde-corps de l'escalier d'accès au garage -1 , en extérieur du parking au 35 avenue du Parc

PJ : proposition SETON - pose non comprise - (système en Kit) à réaliser par C S, Serrurerie Coudray - pose comprise – Doc photo

Résolution n°32

Page 25

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°33

Page 22

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement de la porte accès toit bâtiment B et protection de la VMC

PJ : proposition COUDRAY, HOMNIA

Résolution n°34

Page 26

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°35

Page 26

Autorisation à donner à M. Mme GAY François lot 101 (1er étage A) pour effectuer les travaux d'installation de garde corps devant les 2 fenêtres de chambre, déplacement du bloc climatiseur en contrebas, et clôture du RDC

PJ : projet d'implantation et de consistance des travaux

Résolution n°36

Page 27

A la demande de M. Mme GAY François, modification du règlement de copropriété suivant changement de destination du lot 001 A

PJ : lettre de M. Mme GAY

Résolution n°37

Page 28

Autorisation à donner aux propriétaires situés en front de mer en rez-de-chaussée ((MM. FRADET, DE BRECHARD, GARZIERA, COIGNET TARIEL) pour effectuer les travaux de pose d'un muret maçonné d'une hauteur de 25 cm environ surmonté de pierres brutes genre « pierre de rocaille »

PJ : projet d'implantation et de consistance des travaux

Résolution n°38

Page 28

Mise à disposition des 5 locaux précédemment consacrés au vide-ordures dans les couloirs du bâtiment « B »

Résolution n°39

Page 29

Informations générales

PROCÈS VERBAL

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. DE BRECHARD JACQUES

Vote sur la candidature de M. DE BRECHARD JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. DE BRECHARD JACQUES.

RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- Mme BOUTINON ANNICK
- Mme PERRIN Annie

Vote sur la candidature de Mme BOUTINON ANNICK :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme PERRIN Annie :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme BOUTINON ANNICK, Mme PERRIN Annie

RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CHAMPION Thierry

Vote sur la candidature de M. CHAMPION Thierry :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. CHAMPION Thierry.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. DE BRECHARD, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, et sur l'activité du Conseil Syndical depuis 2016, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

POINT D'INFORMATION N° 5 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ DU 01/04/2020 AU 31/03/2021**PJ : COMPTE-RENDU DE GESTION DE NEXITY DU 01/04/2020 AU 31/03/2021**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

RÉSOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2020 AU 31/03/2021

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale approuve

• sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 96248,34 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 27556,53 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou
ayant voté par correspondance : 59 78613 voix / 100119 voix

Ont voté contre : 1 4309 voix / 100119 voix

M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309)

Abstentions : 6 5149 voix / 100119 voix

M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1190), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (502), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1530), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)

Ont voté pour : 52 69155 voix / 100119 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36733 voix sur 73464 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 7 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS (EPC)

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Être assuré de recevoir ses documents
- Éviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

L'absence non représentée entraîne un coût postal supplémentaire au même titre qu'un vote contre une résolution. Le Conseil Syndical préconise qu'un copropriétaire qui ne pourrait pas être physiquement présent, vote par correspondance ou remette un pouvoir avec ses souhaits de vote.

POINT D'INFORMATION N° 9 : INFORMATION LOI ALUR : ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

Demande d'actualisation des assurances RC de chacun : cette attestation pouvant être fournie par les assurances sur simple demande du syndic aux copropriétaires, lesquels pourront l'obtenir d'assuré à assureur.

POINT D'INFORMATION N° 10 : COMPTE RENDU SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES EN COURS.



Le Syndic détaille l'état d'avancement des dossiers contentieux ouverts pour le compte du Syndicat des copropriétaires :

- Affaire Consorts DIDIER/SDC OCEANIC en référé : l'adversaire a introduit une action en justice visant, en référé, à suspendre les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du 5ème étage B. Le SDC OCEANIC a gagné en première Instance, l'adversaire a fait appel.
- Affaire Consorts DIDIER/SDC OCEANIC au fond : l'adversaire a introduit une action en justice visant à

annuler la décision relative aux travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du 5ème étage B. Affaire en cours.

RÉSOLUTION N° 11 : VOTE D'UNE CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale décide que tous les frais engagés par le syndicat, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire, seront imputés de plein droit au débit de son compte individuel de charges.

Cette règle est applicable en particulier pour tous les frais inhérents au recouvrement des charges et notamment ceux prévus au contrat de syndic, sous la rubrique Recouvrement des arriérés de charges.

Il est par ailleurs fait un rappel ici du PV de l'AG 2019 :

"Le syndic rappelle la nécessité de demander l'autorisation d'effectuer des travaux pouvant impacter le nettoyage des parties communes et de déclarer les intervenants. Les frais engagés par la copropriété du fait des négligences évoquées seront désormais imputés au propriétaire concerné."

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	509	voix /	100119	voix
Mme GAILLOU Danielle (509)					
Abstentions :	2	1260	voix /	100119	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	76844	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38677 voix sur 77353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 12 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRÊTÉ AU 31/03/2021



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	4309	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309)					
Abstentions :	6	5149	voix /	100119	voix
M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1190), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (502), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1530), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)					
Ont voté pour :	52	69155	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36733 voix sur 73464 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 13 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE (POUR LES PÉRIMÈTRES CONCERNÉS)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le 07/08/2021 pour prendre fin le 11/11/2023.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 800,25 € HT, soit 960,30 € TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	55	75713	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1260	voix /	100119	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	2	1640	voix /	100119	voix
Mme CABANNE MONIQUE (1131), Mme GAILLOU Danielle (509)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 14 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022 POUR UN MONTANT DE 95000,00 €



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Lors de l'Assemblée Générale du 08/08/2020, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/04/2021 au 31/03/2022 a été adopté pour un montant de 95000,00 €.

L'Assemblée décide de maintenir le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en gardant son montant global à 95000,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	4309	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309)					
Abstentions :	2	1260	voix /	100119	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38677 voix sur 77353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 15 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 POUR UN MONTANT DE 97000,00 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 97000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses

réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	56	73044	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 16 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE À JOUR DU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndicats de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui seront proposées laisseront la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

D'ores et déjà, le conseil Syndical a commencé à travailler sur le sujet et choisira dans un premier temps le cabinet d'avocat qui sera chargé de réaliser l'audit.

RÉSOLUTION N° 17 : PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ À DISTANCE PAR VISIO-CONFÉRENCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via www.mynexity.fr.

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 133,33 € HT, soit 160,00 € TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	59	78613	voix /	100119	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	53	70665	voix /	100119	voix
Abstentions :	3	5569	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	3	2379	voix /	100119	voix
Mme CABANNE MONIQUE (1131), M. PAILLAT Madame CHALARD (630), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 36523 voix sur 73044 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 18 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES FENÊTRES DES COULOIRS DU BÂTIMENT B



PJ : DEVIS LAPEYRE, K PAR K (2 OFFRES DONT UNE AVEC OPTION OSCILLO-BATTANT), BOUTIQUE DU MENUISIER, IPM AGENCEMENT + SIMULATION INDIVIDUELLE COMPARATIVE ET AVIS EXPRIMÉ PAR LA MAJORITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUR CETTE RÉSOLUTION

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : rénovation des couloirs du bâtiment B.
 - Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise LAPEYRE pour un montant de 7382,24 €uros TTC
 - OU
 - par l'entreprise K PAR K pour un montant de 8250,00 €uros TTC
 - OU
 - par l'entreprise K PAR K pour un montant de 8850,00 €uros TTC (option oscillo-battant)
 - OU
 - par l'entreprise BOUTIQUE DU MENUISIER pour un montant de 6628,72 €uros TTC
 - OU
 - par l'entreprise IPM AMENAGEMENT pour un montant de 7087,74 €uros TTC (avec ventilation à négocier)

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Bâtiment B.

Démarrage des travaux prévu en Octobre-Novembre 2021.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/09/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/01/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/03/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/05/2022.

Vote sur la proposition LAPEYRE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	47	71595	voix /	100000	voix
Abstentions : M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)	1	1068	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition K PAR K :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	47	71595	voix /	100000	voix
Abstentions : M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)	1	1068	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition K PAR K option oscillo-battant :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	47	71595	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition BOUTIQUE DU MENUISIER :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	40	60075	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	7	11520	voix /	100000	voix

M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2056), M. et Mme CARREAU Gérard et Chantal représentés par M. ELIE MICHEL (1917), M. ELIE MICHEL (2003), Mme GAILLOU Danielle (880), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (867), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2644), M. et Mme VERITE Jean-Claude (1153)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition IPM AMENAGEMENT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	2	8324	voix /	100000	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444), Mme GAILLOU Danielle (880)					
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	45	63271	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Principe des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	5	8515	voix /	100000	voix
M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2056), M. et Mme BIROLLOU JEAN-FRANCOIS (1795), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (867), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2644), M. et Mme VERITE Jean-Claude (1153)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	64148	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition Principe des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

RÉSOLUTION N° 20 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES COULOIRS (MURS ET PLAFONDS) DU BÂTIMENT B



**PJ : DEVIS LEAU PEINTURE, 2 RS, IPM AGENCEMENT
+ SIMULATION INDIVIDUELLE COMPARATIVE ET AVIS EXPRIMÉ PAR LA MAJORITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUR CETTE RÉSOLUTION**

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : rénovation des couloirs (murs et plafonds) du bâtiment B.
- Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise LEAU PEINTURE pour un montant de 32156,01 €uros TTC (à déduire conférer résolutions ci-après SAS (-3871,36 €), portes RDC (- 385,00 €), peinture sur fenêtres (- 460,35 €) et à prévoir 2 portes RDC vers les garages (+ 418,00 €)) soit montant total pour la présente résolution ramené à = **27 857,30 € TTC.**

OU

- par l'entreprise 2RS pour un montant de 30240,26 €uros TTC

OU

- par l'entreprise IPM AGENCEMENT pour un montant de 38750,64 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Bâtiment B.

Démarrage des travaux prévu de Janvier à Mars 2022.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/09/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/01/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/03/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/05/2022.

Vote sur la proposition LEAU PEINTURE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	6	15232	voix /	100000	voix
<small>M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2056), M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (867), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2644), M. et Mme RICHARD BRUNO (1068), M. et Mme VERITE Jean-Claude (1153)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	57431	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition 2RS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	48	72663	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition IPM AGENCEMENT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	47	71783	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	47	71783	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 35892 voix sur 71783 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	4	6720	voix /	100000	voix

PV AG OCEANIC ROYAN

M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2056), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (867), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2644), M. et Mme VERITE Jean-Claude (1153)

Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	44	65943	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 22 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOLS DES COULOIRS DU B



PJ : PROPOSITION LEAU PEINTURE, IPM AGENCEMENT + SIMULATION INDIVIDUELLE COMPARATIVE ET AVIS EXPRIMÉ PAR LA MAJORITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUR CETTE RÉSOLUTION

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection des sols des couloirs du B

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise LEAU PEINTURE pour un montant de 19047,31 €uros TTC

OU

- par l'entreprise IPM AGENCEMENT pour un montant de 14384,13 €uros TTC (cf qualité anti-usure à négocier)

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Démarrage des travaux prévu en avril-mai 2022.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/09/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/01/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/03/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/05/2022.

Vote sur la proposition LEAU PEINTURE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	47	71783	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	1	880	voix /	100000	voix

Mme GAILLOU Danielle (880)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition IPM AGENCEMENT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	2	1948	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	46	70715	voix /	100000	voix

Mme GAILLOU Danielle (880), M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe de réalisation des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	48	72663	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe de réalisation des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 24 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES PEINTURES DES SAS B VERS A (MURS ET PLAFONDS)



**PJ : PROPOSITION LEAU PEINTURE, 2RS
+ SIMULATION INDIVIDUELLE COMPARATIVE ET AVIS EXPRIMÉ PAR LA MAJORITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUR CETTE RÉSOLUTION**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : rénovation des peintures des SAS B vers A (murs et plafonds)
 - Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise LEAU PEINTURE pour un montant de 3871,36 €uros TTC
 - OU
 - par l'entreprise 2RS pour un montant de 4645,30 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Démarrage des travaux prévu à la date du :

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition LEAU PEINTURE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	3	5544	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	55	72426	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition 2RS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	58	77482	voix /	100119	voix
---	----	-------	--------	--------	------

Ont voté contre :	57	76839	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	100119	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 38420 voix sur 76839 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe de réalisation des travaux :

Présents et Représentés ou
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	4	3889	voix /	100119	voix
-------------------	---	------	--------	--------	------

M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1190), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (502), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1530), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)

Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
---------------	---	-----	--------	--------	------

M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)

Ont voté pour :	54	74081	voix /	100119	voix
-----------------	----	-------	--------	--------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe de réalisation des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 26 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOLS DES COULOIRS ET SAS B VERS A



PJ : PROPOSITION LEAU PEINTURE, IPM AGENCEMENT + SIMULATION INDIVIDUELLE COMPARATIVE ET AVIS EXPRIMÉ PAR LA MAJORITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL SUR CETTE RÉOLUTION

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection des sols des couloirs et sas B vers A

- Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise LEAU PEINTURE pour un montant de 1551,94 €uros TTC

OU

- par l'entreprise IPM AGENCEMENT pour un montant de 1628,85 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Démarrage des travaux prévu à la date du :

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition LEAU PEINTURE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
---	----	-------	--------	--------	------

Ont voté contre :	56	76330	voix /	100119	voix
-------------------	----	-------	--------	--------	------

Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
---------------	---	-----	--------	--------	------

M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)

Ont voté pour :	2	1640	voix /	100119	voix
-----------------	---	------	--------	--------	------

Mme CABANNE MONIQUE (1131), Mme GAILLOU Danielle (509)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

Vote sur la proposition IPM AGENCEMENT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	58	77482	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	3	5544	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	54	71295	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38420 voix sur 76839 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe de réalisation des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	4	3889	voix /	100119	voix
M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1190), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (502), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1530), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	54	74081	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe de réalisation des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 28 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT DES BOÎTES À LETTRES DU BÂTIMENT A PJ : PROPOSITION DECAYEUX - POSE NON COMPRISE (À RÉALISER PAR C.S.), SERRURERIE COUDRAY – POSE COMPRISE – DOC PHOTO JOINTE



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : changement des boîtes à lettres du bâtiment A

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise DECAYEUX (pose non comprise) pour un montant de 2786,26 €uros TTC

OU

- par l'entreprise COUDRAY (pose comprise) pour un montant de 2332,00 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : • à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu en Octobre Novembre 2021.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021.

Vote sur la proposition DECAYEUX pose non comprise :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	84194	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	21	82668	voix /	100286	voix
Abstentions :	1	1526	voix /	100286	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (1526)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	100286	voix

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 41335 voix sur 82668 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition COUDRAY pose comprise :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	86879	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	1	1464	voix /	100286	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (1464)					
Abstentions :	1	1526	voix /	100286	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (1526)					
Ont voté pour :	21	83889	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 42677 voix sur 85353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe de réalisation des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	86879	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	1	1526	voix /	100286	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (1526)					
Ont voté pour :	22	85353	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 42677 voix sur 85353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe de réalisation des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 30 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTÉS À LA RÉSOLUTION N°28 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de changement des boîtes à lettres du bâtiment A décidés à la résolution n°28 de la présente assemblée générale, pour un budget travaux de 2332,00 Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d affecter au financement de ces travaux la provision ALUR du A,
- selon l'échéancier suivant :
 - Montant : 100% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	86879	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	1	1464	voix /	100286	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (1464)					
Abstentions :	1	1526	voix /	100286	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (1526)					
Ont voté pour :	21	83889	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50144 voix sur 100286 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 31 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT DES GARDE-CORPS DE L'ESCALIER D'ACCÈS AU GARAGE -1 , EN EXTÉRIEUR DU PARKING AU 35 AVENUE DU PARC



PJ : PROPOSITION SETON - POSE NON COMPRISE - (SYSTÈME EN KIT) À RÉALISER PAR C S, SERRURERIE COUDRAY - POSE COMPRISE – DOC PHOTO

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : remise en état des garde-corps de l'escalier d'accès au garage -1 , en extérieur du parking au 35 avenue du Parc

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise SETON pour un montant de 674,78 €uros TTC

OU

- par l'entreprise COUDRAY pour un montant de 2112,00 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/09/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/01/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/03/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/05/2022.

Vote sur la proposition SETON :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	3	5435	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme GAILLOU Danielle (509), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617)</small>					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)</small>					
Ont voté pour :	55	72535	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition COUDRAY :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	58	77482	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	57	76839	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)</small>					
Ont voté pour :	0	0	voix /	100119	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 38420 voix sur 76839 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition de principe de réalisation des travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	4	3889	voix /	100119	voix
<small>M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1190), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (502), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (1530), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)</small>					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)</small>					
Ont voté pour :	54	74081	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de principe de réalisation des travaux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 33 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE ACCÈS TOIT BÂTIMENT B ET PROTECTION DE LA VMC



PJ : PROPOSITION COUDRAY, HOMNIA

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la porte accès toit bâtiment B et protection de la VMC
 - Retient la proposition présentée :
- par l'entreprise COUDRAY pour un montant de 1228,00€ TTC (prix porte seule remise), (+ option auvent tôle alu avec grillage sur VMC 352,00 €TTC),

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment B

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/09/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/11/2021,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/01/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/03/2022,
- Montant : 20% des travaux et honoraires votés, exigibilité : 01/05/2022.

Vote sur la proposition réalisation des travaux par COUDRAY :

Présents et Représentés ou	48	72663	voix /	100000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	7600	voix /	100000	voix
<small>M. ARNAUD PASCAL représenté par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2056), Mme GAILLOU Danielle (880), Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par M. et Mme VERITE Jean-Claude (867), M. et Mme PUCHAUD ROBERT représentés par M. et Mme VERITE Jean-Claude (2644), M. et Mme VERITE Jean-Claude (1153)</small>					
Abstentions :	1	7444	voix /	100000	voix
<small>M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444)</small>					
Ont voté pour :	42	57619	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32610 voix sur 65219 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 19 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°18, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

PV AG OCEANIC ROYAN

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	7444	voix /	100000	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444)					
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	46	64151	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 35798 voix sur 71595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 21 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°20, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	2	8512	voix /	100000	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444), M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	46	64151	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 23 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°22, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	48	72663	voix /	100000	voix
----------------------------	----	-------	--------	--------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	2	1948	voix /	100000	voix
Mme GAILLOU Danielle (880), M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	46	70715	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 36332 voix sur 72663 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 25 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°24, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	4	6053	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme GAILLOU Danielle (509), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	54	71917	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 27 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°26, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	4	6053	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme GAILLOU Danielle (509), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					

Abstentions :	1	643	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)					
Ont voté pour :	54	71917	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38986 voix sur 77970 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 29 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°28, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	86879	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	1	1464	voix /	100286	voix
Mme LUTRINGER JACQUELINE (1464)					
Abstentions :	1	1526	voix /	100286	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (1526)					
Ont voté pour :	21	83889	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 42677 voix sur 85353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 32 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°31, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	3	5435	voix /	100119	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Mme GAILLOU Danielle (509), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617)					
Abstentions :	2	1261	voix /	100119	voix
M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					

Ont voté pour : 54 71917 voix / 100119 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38677 voix sur 77352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 34 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - **Article 24**

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°33, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT, soit 3,6% TTC.

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	48	72663	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	880	voix /	100000	voix
Mme GAILLOU Danielle (880)					
Abstentions :	1	7444	voix /	100000	voix
M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (7444)					
Ont voté pour :	46	64339	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32610 voix sur 65219 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 35 : AUTORISATION À DONNER À M. MME GAY FRANÇOIS LOT 101 (1ER ÉTAGE A) POUR EFFECTUER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE GARDE CORPS DEVANT LES 2 FENÊTRES DE CHAMBRE, DÉPLACEMENT DU BLOC CLIMATISEUR EN CONTREBAS, ET CLÔTURE DU RDC



PJ : PROJET D'IMPLANTATION ET DE CONSISTANCE DES TRAVAUX

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M. Mme GAY François le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- "installation de garde corps devant les 2 fenêtres de chambres"
- "déplacement du bloc climatiseur en contrebas"
- "clôture du local du RDC" (= clôture de l'annexe sur le trottoir)

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation, précisant l'implantation et la consistance des travaux.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

M. Mme GAY François resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Il sera totalement exclu de positionner le climatiseur sur la façade et de l'orienter à proximité du logement voisin en pignon appartenant à Mme NOBLET.

Vote sur la proposition garde-corps :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	509	voix /	100119	voix
<small>Mme GAILLOU Danielle (509)</small>					
Abstentions :	1	618	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme RICHARD BRUNO (618)</small>					
Ont voté pour :	57	77486	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition climatiseur :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	509	voix /	100119	voix
<small>Mme GAILLOU Danielle (509)</small>					
Abstentions :	1	618	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme RICHARD BRUNO (618)</small>					
Ont voté pour :	57	77486	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne :
garde-corps
climatiseur**

RÉSOLUTION N° 36 : A LA DEMANDE DE M. MME GAY FRANÇOIS, MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ SUIVANT CHANGEMENT DE DESTINATION DU LOT 001 A



PJ : LETTRE DE M. MME GAY

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale considérant les dispositions de l'article 25 e) de la loi et sous réserve des autorisations administratives nécessaires :

- Prend acte que l'usage du lot 001 A a été modifié pour être utilisé à l'usage d'habitation.

L'Assemblée Générale

- décide, en conséquence, de changer la répartition des charges et adopte la nouvelle répartition telle que définie au tableau joint à la convocation à la présente Assemblée ;

- donne mandat au Syndic pour déposer un extrait du présent procès-verbal au rang des minutes du Notaire qui sera choisi par la copropriété pour harmoniser le règlement de copropriété suivant obligation prescrite par la loi ELAN, pour être publié au bureau des hypothèques ;

- décide que les frais et honoraires - y compris ceux du Syndic - résultant de la présente résolution pourraient être pris en charge par la copropriété au moment du vote du modificatif du règlement de copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	509	voix /	100119	voix
<small>Mme GAILLOU Danielle (509)</small>					
Abstentions :	3	5544	voix /	100119	voix
<small>Mme BOUCHET FRANCOISE (617), M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)</small>					
Ont voté pour :	55	72560	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 37 : AUTORISATION À DONNER AUX PROPRIÉTAIRES SITUÉS EN FRONT DE MER EN REZ-DE-CHAUSSÉE (MM. FRADET, DE BRECHARD, GARZIERA, COIGNET TARIEL) POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DE POSE D'UN MURET MAÇONNÉ D'UNE HAUTEUR DE 25 CM ENVIRON SURMONTÉ DE PIERRES BRUTES GENRE « PIERRE DE ROCAILLE »



PJ : PROJET D'IMPLANTATION ET DE CONSISTANCE DES TRAVAUX

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires précités le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- pose d'un muret maçonné d'une hauteur de 25 cm environ surmonté de pierres brutes genre « pierre de rocaille », peint en blanc comme les entourages des massifs fleuris en retrait (sauf les pierres peut-être, cela restant à définir) en accord avec le mur de la résidence voisine (le Rêve) et le muret de la villa Saint Cloud, et serait interrompu au droit des escaliers de chaque lot,

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation, précisant l'implantation et la consistance des travaux.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	59	78613	voix /	100119	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	3	1769	voix /	100119	voix
	Mme GAILLOU Danielle (509), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)				
Abstentions :	3	5544	voix /	100119	voix
	Mme BOUCHET FRANCOISE (617), M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)				
Ont voté pour :	53	71300	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 38 : MISE À DISPOSITION DES 5 LOCAUX PRÉCÉDEMMENT CONSACRÉS AU VIDE-ORDURES DANS LES COULOIRS DU BÂTIMENT « B »



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 26 / Article 26-1**

Nous informons Mesdames et Messieurs les copropriétaires de lots principaux que les 5 locaux précédemment consacrés au vide-ordures du bâtiment « B » sont mis à disposition à titre onéreux de façon non transmissible. Ils mesurent 0,79 m x 1,09 m. Le montant de la convention est fixé à 12 euros par mois (avec indexation annuelle suivant IRL), selon les prix couramment en vigueur. Il sera prélevé avec les charges trimestrielles.

Ces locaux ne devront pas être utilisés pour le stockage de denrées périssables.

Veuillez noter que les verrous actuels appartiennent à la copropriété et qu'ils devront être rendus après avoir été remplacés.

Nous vous prions de faire acte de candidature par écrit auprès :

- du syndic,

- ou de M. Xavier L'ANGEVIN (par courriel xl-a@orange.fr ; ou par Poste Résidence OCEANIC Bâtiment B 1 avenue de la Grande Plage 17200 ROYAN

avant le 31 juillet.

Les locaux faisant l'objet de plusieurs candidatures seront attribués par tirage au sort.

L'Assemblée Générale :

Après avoir été informé par l'intermédiaire de M. L'ANGEVIN des conditions indiquées ci-dessus :

- Décide de louer lesdits lots;
- Autorise le Syndic à signer le bail dans les conditions définies ci-dessus.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	59	78613	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	2	1260	voix /	100119	voix
<small>Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	57	77353	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 43 copropriétaires sur 84, représentant 66747 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 39 : INFORMATIONS GÉNÉRALES



- Etude relative à la rénovation totale des toitures bâtiments A et B, pour l'instant à titre d'information :

Devis SOPREMA Toit A= 19676,87€ TTC

Devis SOPREMA Toit B = 45798,55€ TTC

En attente de devis SMAC et R A R

- Les droits et les devoirs des copropriétaires (rappelés en début de séance).

- Local à vélo : suite à la sécurisation du local, rappel de son utilisation (voir M. Leclercq)

- Affichages en façades : Rappel des interdictions d'afficher des panneaux de locations et des panneaux publicitaires d'entreprises intervenants dans l'immeuble. Seule tolérance : affichage « temporaire » d'un panneau pour Vente.

- Date de la prochaine AG : le samedi 30 juillet 2022 à 09h00.

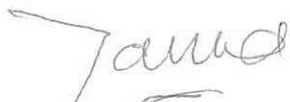
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h00.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

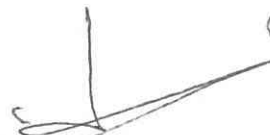
LE PRÉSIDENT

M. DE BRECHARD JACQUES



LE SECRÉTAIRE

M. CHAMPION Thierry



LE(S) SCRUTATEUR(S)

Mme BOUTINON ANNICK



Mme PERRIN Annie



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée

Résolution refus

Absence de can



NEXITY ROYAN DESPLATS
1 RUE DU COLONEL DESPLATS
BP 80005
17202 ROYAN CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
OCEANIC ROYAN
56 BOULEVARD FREDERIC GARNIER
1 AVENUE DE LA GRANDE PLAGES
17200 ROYAN

Téléphone : 05.46.06.80.08

ROYAN, 30/07/2022

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le samedi 30 juillet 2022 à 9h00

Les copropriétaires de la copropriété OCEANIC ROYAN se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

MAISON DES ASSOCIATIONS
61 BIS RUE PAUL DOUMER
17200 ROYAN

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix soit	65,91%
Absents :	32	34130	voix /	100119	voix soit	34,09%
Total :	84	100119	voix /	100119	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 52 copropriétaires sur 84 sont présents ou représentés et possèdent 65989 voix sur 100119 voix.

Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M ARNAUD PASCAL (1190), M BARRE JACQUES (131), M. BIGUEUR Quentin (1386), M et Mme BIROLAUD JEAN-FRANCOIS (1039), M et Mme BUSSY FERNAND (735), Indivision CANONNE (1756), Mme DARCISSAC Geneviève (604), M et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), Indivision DOUCET Michel Pierre & Anne (1115), M. GABORIAU VINCENT (781), Mme GAILLOU Danielle (509), M. GODY ALAIN (696), M. GROSJEAN HERVE (1706), Mme INFUSINI Pascale (795), Mme LANGLAIS Camille (806), Mme LETELLIER Catherine (1340), Mme LOUBIGNAC Françoise (688), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. MARCADIER Serge (679), M et Mme MARSAUD JEAN CLAUDE (1012), Indivision MARTIN (668), M et Mme MARTIN JEAN CLAUDE (2193), Mme MINVIELLE (678), Mme MORISSEY ANNE Et Monsieur LANGLOIS Jonathan (628), M. PAILLER PATRICE (617), M. PAILLER PATRICE (1183), M et Mme PELE PAUL (1329), M et Mme PIERRE MARGUERITE (643), M et Mme PUCHAUD ROBERT (1530), M et Mme ROBERT MARC (545), Mme ROUSSEL Véronique (409), SCI SCI COQUELICOT (1813)

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 6
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 6
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 6
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 7
Résolution n°5 Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 01/04/2021 au 31/03/2022 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/04/2021 au 31/03/2022	Page 9
Résolution n°6 Remboursement de l'avance d'un montant de 3835,37€uros	Page 9
Résolution n°7 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022	Page 9
Résolution n°8 Information sur l'Espace Privé Mynexity	Page 10
Résolution n°9 Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	Page 10
Résolution n°10 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	Page 11
Résolution n°11 Vote d'une clause d'aggravation des charges	Page 11
Résolution n°12 Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile	Page 11
Résolution n°13 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2022	Page 12
Résolution n°14 Saisie immobilière en vue de la vente des lots, propriété de Mme HUSSENOT-DESENONGES Laurence BATIMENT B APPT N 407 4EME ETAGE	Page 12
Résolution n°15	Page 13

AB

Paraphes

Par

Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans

- Résolution n°16** **Page 16**
 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
- Résolution n°17** **Page 16**
 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution n°18** **Page 16**
 Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence
- Résolution n°19** **Page 17**
 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 pour un montant de 97000,00€
- Résolution n°20** **Page 17**
 Souscription d'un contrat d'entretien / maintenance des toitures terrasses de l'immeuble.
 PJ : proposition SMAC du 9/06/21 = 579.20 HT (TVA 10%) soit 637,12 € TTC pour les deux bâtiments soit 318,56 € par bâtiment.
 Affecter la dépense par moitié à chaque bâtiment.
 Pour information, cette dépense est compensée par la location des anciens locaux vide-ordures.
- Résolution n°21** **Page 18**
 Souscription d'un contrat d'entretien / maintenance des toitures terrasses de l'immeuble.
 PJ : proposition SMAC du 9/06/21 = 579.20 HT (TVA 10%) soit 637,12 € TTC pour les deux bâtiments soit 318,56 € par bâtiment.
- Résolution n°22** **Page 18**
 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 99000,00€.
- Résolution n°23** **Page 19**
 Ratification consécutive à la réalisation et la gestion des travaux de reprise d'étanchéité des terrasses Bâtiment B M. ELIE Appt B405 / CARREAU Appt B404
 PJ : rapport fumigène + devis SMAC = 9112,75 TTC
- Résolution n°24** **Page 19**
 Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 23 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)
- Résolution n°25** **Page 20**
 Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement des boîtes à lettres du bâtiment B
 PJ : propositions Serrurerie Coudray (fourniture et pose), DECAYEUX (fourniture sans pose)

Résolution n°26**Page 21**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'équipement de la seconde porte d'entrée bâtiment B d'un système Vigik pour l'accès facteur et livraison uniquement

PJ : proposition Phil ELECTRICITE du 01/06/2022

Résolution n°27**Page 22**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation de goulottes pvc pour le passage des raccordements à la fibre dans les couloirs du bâtiments B pour les 5 étages

PJ : proposition GB SERVICES du 25/04/2022

Résolution n°28**Page 22**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de pose d'un éclairage automatique des paliers aveugles des 4ème et 5ème étage du bâtiment B

PJ : proposition PHIL ELECTRICITE 1139,60 € TTC

Résolution n°29**Page 23**

Ratification des travaux d'étanchéité à réaliser sur la terrasse du lot 520 appartement A 201 (Madame ROBERT Chantal) bâtiment A pour stopper les infiltrations dans l'appartement lot 567 appartement A 101 (Monsieur et Madame GAY)

PJ : devis SMAC du 24/03/2022 et rapport d'intervention SMAC et RAR du 14/03/2022

Résolution n°30**Page 24**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n°29 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°31**Page 25**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de pose de garde-corps sur l'acrotère de la terrasse Mme Robert après travaux d'étanchéité

PJ : Devis Coudray = 6402,00 TTC, Devis Homnia = 7822,98 TTC

Résolution n°32**Page 26**

Décisions à prendre concernant la ratification des travaux d'étanchéité Bâtiment A des terrasses Familles Oudart A102/ Pelé A 103

PJ : Facture SMAC : 6954,61 TTC

Résolution n°33**Page 27**

Ratification relative à la réalisation et la gestion des travaux de réalisation d'un éclairage automatique dans le hall d'entrée du bâtiment A avec commande crépusculaire et pose d'une goulotte pour passage fibre dans la coursive.

PJ : propositions PHIL ELECTRICITE (éclairage) 741,73 € TTC, et PHIL ELECTRICITE (goulotte) 781,00 € TTC

Résolution n°34**Page 27**

Autorisation à donner à tout copropriétaire désireux de poser une boite à clefs

PJ : projet d'implantation et de consistance des travaux

Résolution n°35**Page 28**

Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

Résolution n°36
Informations générales

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. DE BRECHARD JACQUES

Vote sur la candidature de M. DE BRECHARD JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1124	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Ont voté pour :	50	64865	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32433 voix sur 64865 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. DE BRECHARD JACQUES.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- Mme BOUTINON ANNICK
- Mme NOBLET Renée

Vote sur la candidature de Mme BOUTINON ANNICK :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1124	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Ont voté pour :	50	64865	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32433 voix sur 64865 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme NOBLET Renée :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1124	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Ont voté pour :	50	64865	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32433 voix sur 64865 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme BOUTINON ANNICK, Mme NOBLET Renée

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CHAMPION Thierry

Vote sur la candidature de M. CHAMPION Thierry :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. CHAMPION Thierry.

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7 
Paraphes



Le 30/07/2022

Rapport sur l'activité du Conseil Syndical exercice 2021/2022

Intervention de M. Xavier L'Angevin « le Conseil syndical »

« Nous tenons à vous rappeler que le conseil syndical, composé de copropriétaires, comme vous, agit à titre strictement bénévole; ses membres s'occupent de l'ensemble de la copropriété et non du seul bâtiment où se situe leur bien; ils n'en retirent ni avantage ni bénéfice.

Le syndic et le conseil syndical sont à votre écoute et s'attachent à ce que la copropriété fonctionne le mieux possible... mais merci de ne pas oublier qu'ils ne sont pas vos domestiques. »

Intervention de M. de Brécharde « l'activité du Conseil syndical »

Vous n'avez pas reçu cette année les rapports de conseils syndicaux habituels, Je vous l'ai déjà indiqué l'année dernière, il s'agit de la suite de l'affaire Didier :

En effet nous avons constaté que les plaignants ont utilisé dans la procédure des éléments en leur possession, saisis de façon partielle et partielle, des informations biaisées et sorties de leur contexte.

Nous n'avons pas, dans ces conditions, pu continuer nos travaux en proposant à Mme Didier une procédure de déport par laquelle elle se serait engagée à se retirer d'une réunion de CS où ce conflit serait évoqué, la confiance étant très largement rompue avec elle.

Vous avez pu lire dans la convocation que le délibéré qui devrait conclure cette affaire sera rendu début septembre 2022, et la nouvelle équipe issue de notre AG pourra donc travailler sereinement, du moins nous l'espérons...

Nous avons traité les affaires en cours et communiqué en comités restreints pour avancer les dossiers. Pour information, les conseillers syndicaux ont été consultés à plus de 11 reprises entre le 5 août 2021 et le 31 mars 2022 : les comités ont eu à délibérer sur des dossiers impliquant des décisions financières que nous vous proposerons d'approuver aujourd'hui.

Les budgets 2021/22 et 2022/2023.

et exercice 2021/2022 est clos avec un dépassement, mais nous allons récupérer une avance de trésorerie de 3800 Euros datant d'avant 2018 qui nous permettra de rester dans le budget prévu initialement, en précisant que les remboursements d'honoraires d'avocat versés pour l'affaire Didier lors de l'exercice précédent n'ont pas encore été effectués, soit 1900 Euros, auxquels il convient d'ajouter 1800 Euros pour l'exercice clos le 31/03/2022

Nous vous proposons donc de voter un budget en équilibre à 97 000 Euros pour l'exercice 2022/2023 et, pour le suivant (2023/2024 N+2), nous anticipons une hausse à 99 000 Euros, hausse qui tient compte des

augmentations d'honoraires et coûts divers déjà constatés ou programmés.

Travaux divers de l'exercice.

Les travaux ou améliorations réalisés dans l'immeuble entre 2021 et 2022 ont concerné principalement la surveillance des interventions réalisées dans la résidence, travaux qui ont débuté le 1^{er} février 2022. Remercions tout particulièrement M. L'Angevin et M et Mme Boutinon qui ont été très actifs pendant cette période.

En même temps, divers travaux ont été effectués par nos soins :

- Reprise complète de l'escalier d'accès au garage au sous-sol du 35 av. du Parc avec pose de nouveaux garde-corps, peinture et réfection de la signalétique extérieure.
 - Recherche du passage du bâtiment B au bâtiment A pour l'installation des boîtiers communs de la fibre pendant 2 jours.
 - Préparation des ex locaux vide-ordures avec aération.
 - Pose d'un garde-corps dans l'escalier du sas A/B au 3^{ème} étage.
 - Création d'une évacuation maçonnée au sommet de l'édicule jouxtant la villa « le Rêve » pour évacuer les eaux d'arrosage du voisin qui inondaient la terrasse de l'appartement 008.
 - La mairie a retoqué en l'état le projet de 4 propriétaires (bâtiment A) pour mise en place d'un muret en limite de copropriété qui avait été autorisé par l'AG 2021. Ils ont renoncé à ce projet au profit d'une installation plus légère.
- Certains impératifs propres à Océanic, en rappel :
- Pas de linge aux fenêtres, ni d'affichages divers (locations saisonnières ou entreprises notamment)
 - Fermeture de l'eau pour absence de plus de 24 heures « ESSENTIEL » et très peu respecté
 - Mouchoirs ou lingettes dans les WC. prohibés « ESSENTIEL » : **de très gros progrès**, mais il faut gagner la partie, c'est trop important
 - Essuyage des pieds avant d'entrer (!) même hors saison (!) : une fois de plus, pensez au personnel d'entretien...
 - Ne laissez pas les volets roulants en position « ajourée » lors d'un départ pour plusieurs jours, à fortiori pour plusieurs mois, la corrosion des encadrements métalliques en serait fortement accélérée et générerait des fuites...
 - L'immeuble a très peu d'isolation phonique : attention aux bruits et aux pas, surtout si vous avez un escalier en bois et /ou des enfants un peu turbulents.
 - Nous vous rappelons que le local-vélos n'est pas un parking permanent et qu'il convient de le libérer pour les utilisateurs effectifs et présents, copropriétaires ou locataires...cette décision, prise en AG depuis plusieurs années, n'est absolument pas respectée. De plus, la numérotation des appartements doit faire apparaître le bâtiment concerné. Nous serons amenés à examiner l'état de certains vélos et à prendre contact avec les propriétaires concernés. M. Leclercq veillera tout particulièrement sur ce dossier qu'il a initié.
 - Nous sommes obligés de constater à nouveau que le local à poubelles au RDC est le théâtre de tous les excès allant jusqu'à la malveillance, conduite scandaleuse dont l'origine est trop souvent imputable à des propriétaires au-dessus de tout soupçon, ou des professionnels qui vous ont déjà facturé l'enlèvement de leurs déchets et emballages. (surveillance vidéo du local ?)

○ Nous rappelons donc la bonne pratique nécessaire dans le local à poubelles, ne serait-ce que par respect pour le personnel d'entretien qui nous rend service au quotidien. (pas d'encombrants dans ce local)

- Enfin les propriétaires-loueurs laissent trop souvent leurs locataires errer dans les couloirs de l'immeuble, à la recherche des poubelles, d'un garage voiture ou vélos ou encore de la personne chargée du ménage : il serait utile qu'ils laissent dans leur appartement un document écrit pour que les arrivants puissent facilement se débrouiller, en précisant par exemple qu'il n'y a pas de ménage le samedi et dimanche, que les poubelles sont au RDC (avec un plan d'accès succinct), qu'ils ont à quelques minutes un marché et divers services : une brasserie, un débitant de tabac / journaux et un distributeur CB notamment, mais aussi qu'ils instruisent les agences de location sur tous ces points, ce qui ne semble que très rarement être le cas, en particulier sur la localisation des coupures d'eau qui évitera bien des problèmes...
- La vocation de la résidence Océanic n'est pas de rendre la vie plus difficile à ses occupants mais au contraire de les associer aux progrès et aménagements réalisés, et nous comptons sur la collaboration et la responsabilité de chacun pour y arriver.
- Merci de votre présence et de votre participation active à notre AG :

▪ **la prochaine est prévue le 5 août 2023**

- L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Monsieur DE BRECHARD , Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

POINT D'INFORMATION N° 5 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022 

PJ : COMPTE-RENDU DE GESTION DE NEXITY DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

RESOLUTION N° 6 : REMBOURSEMENT DE L'AVANCE D'UN MONTANT DE 3835,37€EUROS 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale décide de rembourser l'avance identifié en compte 103 de l'annexe 1 d'un montant de 3835,37 Euros.

L'Assemblée Générale prend note que le remboursement de l'avance se fera selon les modalités suivantes : ce crédit sera transféré sur compte charges des copropriétaires au moment de la répartition des charges de l'exercice 2021/2022 par une écriture comptable sur la base des millièmes généraux, pour atténuer le solde du compte individuel de charges courantes de chacun des copropriétaires, consécutivement à l'approbation des opérations courantes de la résolution 7.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions : M et Mme GUICHARD Benoit (506)	1	506	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7 
K  Paraphes

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 102051,70 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 2408,32 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 9 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7
Paraphes

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 10 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'analyse des dossiers contentieux en cours et entendu les explications du Syndic, déclare être parfaitement informée.

• Procédure époux DIDIER / SDC OCEANIC ROYAN : mise en état du Tribunal Judiciaire de SAINTES du Mercredi 18 Mai 2022.

Plaidoirie le 17 Juin 2022, délibéré programmé par le Tribunal le 02/09/2022.

RESOLUTION N° 11 : VOTE D'UNE CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale décide que tous les frais engagés par le syndicat, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire, seront imputés de plein droit au débit de son compte individuel de charges.

Cette règle est applicable en particulier pour tous les frais inhérents au recouvrement des charges et notamment ceux prévus au contrat de syndic, sous la rubrique Recouvrement des arriérés de charges.

Le syndic rappelle la nécessité de demander l'autorisation d'effectuer des travaux pouvant impacter le nettoyage des parties communes et de déclarer les intervenants. Les frais engagés par la copropriété du fait des négligences évoquées seront désormais imputés au propriétaire concerné.

De même, sont réimputés aux propriétaires concernés les frais de réparations indûment pris en charge par la copropriété et s'avérant privatifs.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	52	65989	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32995 voix sur 65989 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 12 : INFORMATION LOI ALUR : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet

etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble se salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

RESOLUTION N° 13 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/03/2022



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2022.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS, PROPRIETE DE MME HUSSENOT-DESENONGES LAURENCE



BATIMENT B APPT N 407 4EME ETAGE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Général, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

Mme HUSSENOT Laurence, demeurant 30 RUE MICHEL ANGE 16100 COGNAC.

Propriétaire du lot au sein de la Résidence OCEANIC sise 56, Bd GARNIER 17200 ROYAN (17200) –cadastrés section AN 506, ci-après désigné :

- Lot 346 - Appartement - Studio.

Mme HUSSENOT Laurence est redevable à l'égard du syndicat des copropriétaires d'une somme de 3207,73 €uros, arrêtée au 01/07/2022 correspondant aux charges de copropriété, sous réserve des appels de charges et travaux à venir, et sans considération des condamnations majorant la dette principale.

La SELARL MORICEAU est mandatée afin d'obtenir la condamnation de Mme HUSSENOT Laurence à régler la somme mentionnée ci-avant.

Du fait du montant des sommes impayées et des nombreuses relances et tentatives amiables pour sortir de cette impasse, l'assemblée générale :

- Décide d'inscrire une hypothèque légale sur les biens immobiliers appartenant à Mme HUSSENOT Laurence pour garantir la créance du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires constate une créance douteuse pour la somme de 3207,73 €uros et décide en conséquence et le cas échéant de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme, en cas de dette devenue irrécouvrable.

Autorise, conformément aux termes des articles L311-1 à L311-14 du Code de procédure civile d'exécution, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le débiteur est propriétaire.

Décide de confier la procédure de saisie immobilière à la SELARL MORICEAU, représentée par Maître Jean Hugues MORICEAU, Avocat au Barreau de Saintes (82, avenue Daniel Hedde 17200 Royan).

Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 3000,00 €uros nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure.

Fixe à la somme de 440,00 €uros TTC, le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière.

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB # 
 Paraphes

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix à 110000,00 €uros avec possibilité de baisse d'un quart, d'un tiers voire de la moitié.

1°) L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires pourrait être déclaré adjudicataire d'office.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- Autorise le syndicat des copropriétaires à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour un montant qui ne pourra être inférieur à 110000,00 €uros et exigible à date de réception de l'avis de l'Avocat,
- Décide de remettre lesdits biens en vente,
- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour lesdits biens au prix de 110000,00 €uros,
- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 8% TTC du prix de vente TTC,
- Donne tout pouvoir au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente,
- Autorise le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

2°) L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires peut solliciter la radiation pure et simple de la saisie immobilière engagée et en conséquence la caducité du commandement valant saisie.

Dans ce cadre, le syndicat des copropriétaires ne sera pas déclaré adjudicataire dudit bien.

Cependant, l'état de frais taxé par le Tribunal et les frais de radiation du commandement valant saisie auprès du service de la publicité foncière resteront à la seule charge du syndicat des copropriétaires.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1124	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (508), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)					
Ont voté pour :	50	64865	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32433 voix sur 64865 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution sera mise en œuvre dès le 1er Janvier 2023 si la dette n'est pas intégralement soldée.

RESOLUTION N° 15 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 3 ANS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme BOUTINON ANNICK
- Société C. FONCIER
- M. DE BRECHARD JACQUES
- Mme DIDIER Nadine
- M. L'ANGEVIN XAVIER
- M. LECLERCQ YVES
- M. MARTIN MICHEL
- Mme NOBLET Renée
- Mme PERRIN Annie
- Mme RAYRAT NICOLE

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme BOUTINON ANNICK
- M. CASAGRANDE Jean Paul
- M. DESHAYES
- M. DE BRECHARD JACQUES
- M. DUFOURCQ
- Mme NOBLET Renée
- M. LECLERCQ Yves-Marie
- M. L'ANGEVIN XAVIER
- M. MARTIN Michel

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7# Ray
Paraphes

- M. PAILLAT
- Mme PERRIN Annie
- Mme RAYRAT NICOLE

Vote sur la candidature de Mme BOUTINON ANNICK :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CASAGRANDE Jean Paul :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. DESHAYES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. DE BRECHARD JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. DUFOURCQ :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme NOBLET Renée :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. LECLERCQ Yves-Marie :

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB A P. -
 ← Paraphes

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. L'ANGEVIN. XAVIER :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. MARTIN Michel :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. PAILLAT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme PERRIN Annie :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506)					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme RAYRAT NICOLE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	976	voix /	100119	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (506), Mme RAYRAT NICOLE (470)					
Ont voté pour :	50	65013	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme BOUTINON ANNICK, M. CASAGRANDE Jean Paul, M. DESHAYES, M. DE BRECHARD JACQUES, M. DUFOURCQ, Mme NOBLET Renée, M. LECLERCQ Yves-Marie, M. L'ANGEVIN. XAVIER, M. MARTIN Michel, M. PAILLAT, Mme PERRIN Annie, Mme RAYRAT NICOLE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars

1967, et ce pour une durée de 3 ans.

RESOLUTION N° 16 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1500,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	52	65989	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1500,00 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	52	65989	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 18 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le 30/07/2022 pour prendre fin le 11/11/2023.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de

TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 800,25 € HT, soit 960,30 € TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	48	64140	voix /	100119	voix
Abstentions :	2	1088	voix /	100119	voix
<small>Mme RAYRAT NICOLE (470), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)</small>					
Ont voté pour :	2	761	voix /	100119	voix
<small>Mme NEUBAUER-VIAL INGRID représentée par Mme NOBLET Renée (502), M. et Mme TRAVERS ELIAN (259)</small>					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 POUR UN MONTANT DE 97000,00€



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 07/08/2021, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/04/2022 au 31/03/2023 a été adopté pour un montant de 97000,00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en gardant son montant global à 97000,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme GUICHARD Benoit (506)</small>					
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN / MAINTENANCE DES TOITURES TERRASSES DE L'IMMEUBLE.



PJ : PROPOSITION SMAC DU 9/06/21 = 579.20 HT (TVA 10%) SOIT 637,12 € TTC POUR LES DEUX BATIMENTS SOIT 318,56 € PAR BATIMENT.

AFFECTER LA DEPENSE PAR MOITIE A CHAQUE BATIMENT.

POUR INFORMATION, CETTE DEPENSE EST COMPENSEE PAR LA LOCATION DES ANCIENS LOCAUX VIDE-ORDURES.

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- et après en avoir délibéré,
 - décide de souscrire un contrat d'entretien / maintenance des toitures terrasses de l'immeuble à compter du 1er avril 2023.
 - retient la proposition de l'entreprise SMAC pour un montant annuel de 318,56 € TTC pour le bâtiment A.
 - prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de

PV AG OCEANIC ROYAN

AB
R
Paraphes

copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : charges bâtiment A et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	21	82673	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 41337 voix sur 82673 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 21 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN / MAINTENANCE DES TOITURES TERRASSES DE L'IMMEUBLE.



PJ : PROPOSITION SMAC DU 9/06/21 = 579.20 HT (TVA 10%) SOIT 637,12 € TTC POUR LES DEUX BATIMENTS SOIT 318,56 € PAR BATIMENT.

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- et après en avoir délibéré,
 - décide de souscrire un contrat d'entretien / maintenance des toitures terrasses de l'immeuble à compter du 1er avril 2023.
 - retient la proposition de l'entreprise SMAC pour un montant annuel de 318,56 € TTC pour le bâtiment B.
 - prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : charges bâtiment B et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	2	910	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	41	52981	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26491 voix sur 52981 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024 POUR UN MONTANT DE 99000,00€.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 99000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	506	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	51	65483	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 32742 voix sur 65483 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 23 : RATIFICATION CONSECUTIVE A LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REPRISE D'ETANCHEITE DES TERRASSES BATIMENT B M. ELIE APPT B405 / CARREAU APPT B404



PJ : RAPPORT FUMIGENE + DEVIS SMAC = 9112,75 TTC

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de la facture jointe ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide de ratifier les travaux suivants : étanchéité des terrasses Bâtiment B M. ELIE Appt B405 / CARREAU Appt B404
- Valide le devis SMAC d'un montant de 9112,75 TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 300 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Bâtiment B

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/09/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	2	1104	voix /	100000	voix
M et Mme FRADET MARC (36), M et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	41	52787	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26394 voix sur 52787 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 24 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 23 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de reprise d'étanchéité des terrasses Bâtiment B M. ELIE Appt B405 / CARREAU Appt B404 décidés à la résolution n°23 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 9412,75 euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 4140,78 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2022 au titre des fonds travaux ALUR, en charges bâtiment B ;

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/09/2022

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 7 R
Paraphes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	2	1104	voix /	100000	voix
M et Mme FRADET MARC (36), M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	41	52787	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 25 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT DES BOITES A LETTRES DU BATIMENT B



PJ : PROPOSITIONS SERRURERIE COUDRAY (FOURNITURE ET POSE), DECAYEUX (FOURNITURE SANS POSE)

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : changement des boîtes à lettres du bâtiment B (modèle identique aux boîtes lettres installées au bâtiment A). La future position du bloc boîtes aux lettres sera face à l'ascenseur dans l'entrée B.

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise COUDRAY (fourniture et pose) pour un montant de 3041,00 €uros TTC

OU

- par l'entreprise DECAYEUX (fourniture sans pose) pour un montant de 3692,47 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : • à l'unité par lots.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 : 1 par lot.

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200 € TTC.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/01/2023

Vote sur la proposition COUDRAY :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	874	voix /	100000	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (874)					
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	41	51949	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26412 voix sur 52823 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition DECAYEUX :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	42	52823	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1068	voix /	100000	voix
M. et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 26412 voix sur 52823 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition COUDRAY ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 26 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT DE LA SECONDE PORTE D'ENTREE BATIMENT B D'UN SYSTEME VIGIK POUR L'ACCES FACTEUR ET LIVRAISON UNIQUEMENT



PJ : PROPOSITION PHIL ELECTRICITE DU 01/06/2022

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : équipement de la seconde porte d'entrée bâtiment B d'un système Vigik pour l'accès facteur et livraison uniquement
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise PHIL ELECTRICITE pour un montant de 1595,00€uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment B

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/11/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	874	voix /	100000	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (874)					
Abstentions :	1	36	voix /	100000	voix
M. et Mme FRADET MARC (36)					
Ont voté pour :	41	52981	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 27 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'INSTALLATION DE GOULOTTES PVC POUR LE PASSAGE DES RACCORDEMENTS A LA FIBRE DANS LES COULOIRS DU BATIMENTS B POUR LES 5 ETAGES



PJ : PROPOSITION GB SERVICES DU 25/04/2022

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : installation de goulottes pvc pour le passage des raccords à la fibre dans les couloirs du bâtiments B pour les 5 étages

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise GB SERVICES pour un montant de 2000,00 € TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment B

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/10/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	874	voix /	100000	voix
M. et Mme GUICHARD Benoit (874)					
Abstentions :	1	36	voix /	100000	voix
M. et Mme FRADET MARC (36)					
Ont voté pour :	41	52981	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26928 voix sur 53855 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 28 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE POSE D'UN ECLAIRAGE AUTOMATIQUE DES PALIERS AVEUGLES DES 4EME ET 5EME ETAGE DU BATIMENT B



PJ : PROPOSITION PHIL ELECTRICITE 1139,60 € TTC

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : pose d'un éclairage automatique des paliers aveugles des 4ème et 5ème étage du bâtiment B

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 21 
Paraphes

- Retient la proposition présentée par l'entreprise PHIL ELECTRICITE pour un montant de 1139,60 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : bâtiment B.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/11/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	43	53891	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	874	voix /	100000	voix
M et Mme GUICHARD Benoit (874)					
Abstentions :	2	1104	voix /	100000	voix
M et Mme FRADET MARC (36), M et Mme RICHARD BRUNO (1068)					
Ont voté pour :	40	51913	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26394 voix sur 52787 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 29 : RATIFICATION DES TRAVAUX D'ETANCHEITE A REALISER SUR LA TERRASSE DU LOT 520 APPARTEMENT A 201 (MADAME ROBERT CHANTAL) BATIMENT A POUR STOPPER LES INFILTRATIONS DANS L'APPARTEMENT LOT 567 APPARTEMENT A 101 (MONSIEUR ET MADAME GAY)
PJ : DEVIS SMAC DU 24/03/2022 ET RAPPORT D'INTERVENTION SMAC ET RAR DU 14/03/2022**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux d'étanchéité à réaliser sur la terrasse du lot 520 appartement A 201(Madame ROBERT Chantal) bâtiment A pour stopper les infiltrations dans l'appartement lot 567 appartement A 101 (Monsieur et Madame GAY).

Pour mémoire : Démontage des parois vitrées avant travaux sur terrasse Mme ROBERT

Devis Coudray = 1595,00 TTC

Devis Homnia = 1339.80 TTC

Prise en charge par Mme Robert de cette dépense

- Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise SMAC pour un montant de 3517,52€uros TTC - pour la pose d'une membrane pour stopper les infiltrations - travaux déjà réalisés

ET

- par l'entreprise RAR pour un montant de 14606,90€uros TTC - pour le lot étanchéité

rend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour

PV AG OCEANIC ROYAN

AB   
Paraphes

2230,00 €uros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 3 % HT du montant total HT de l'opération, soit 673,44€uros TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 33% , exigibilité : 01/09/2022
- Montant : 33%, exigibilité : 01/10/2022
- Montant : 34%, exigibilité : 01/11/2022

Vote sur la proposition SMAC :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	1	1464	voix /	100286	voix
Mme BOUCHET FRANCOISE (1464)					
Ont voté pour :	20	81209	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 40605 voix sur 81209 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition RAR :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	1	1464	voix /	100286	voix
Mme BOUCHET FRANCOISE (1464)					
Ont voté pour :	20	81209	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 40605 voix sur 81209 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il sera demandé à l'entreprise d'enlever le pan incliné.

L'Assemblée Générale désigne :

SMAC
RAR

RESOLUTION N° 30 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N°29 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux d'étanchéité à réaliser sur la terrasse du lot 520 appartement A 201 (Madame ROBERT Chantal) bâtiment A pour stopper les infiltrations dans l'appartement lot 567 appartement A 101 (Monsieur et Madame GAY) décidés à la résolution n°29 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 21027,86 €uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 8908,83 €uros correspondant aux montants appelés à la date du 01/07/2022 au titre des fonds travaux ALUR,

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB  
← Paraphes

- selon l'échéancier suivant :
 - Montant : 50% , exigibilité : 01/09/2022
 - Montant : 50%, exigibilité : 01/10/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	21	82673	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50144 voix sur 100286 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 31 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE POSE DE GARDE-CORPS SUR L'ACROTERE DE LA TERRASSE MME ROBERT APRES TRAVAUX D'ETANCHEITE



PJ : DEVIS COUDRAY = 6402,00 TTC, DEVIS HOMNIA = 7822,98 TTC

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : pose de pose de garde-corps sur l'acrotère de la terrasse Mme Robert après travaux d'étanchéité

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise COUDRAY pour un montant de 6402,00 Euros TTC
- OU
- par l'entreprise HOMNIA pour un montant de 7822,98 Euros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à à 300 € TTC .

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 01/11/2022

Vote sur la proposition COUDRAY :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	21	82673	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 41337 voix sur 82673 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB  
 Paraphes

10 juillet 1965

Vote sur la proposition HOMNIA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	20	81371	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	1	1302	voix /	100286	voix

M et Mme FRADET MARC (1302)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 41337 voix sur 82673 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition COUDRAY ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 32 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA RATIFICATION DES TRAVAUX D'ETANCHEITE BATIMENT A DES TERRASSES FAMILLES OUDART A102/ PELE A 103

**PJ : FACTURE SMAC : 6954,61 TTC**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de la facture jointe ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide de ratifier les travaux suivants : étanchéité Bâtiment A des terrasses Familles Oudart A102/ Pelé A 103
- Valide la facture SMAC pour un montant de 6954,61 Euros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 300 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Bâtiment A

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/09/2022

Vote sur la proposition de ratification de ces travaux :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	21	82673	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 41337 voix sur 82673 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition de ratification de ces travaux est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 33 : RATIFICATION RELATIVE A LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REALISATION D'UN ECLAIRAGE AUTOMATIQUE DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT A AVEC COMMANDE CREPUSCULAIRE ET POSE D'UNE GOULOTTE POUR PASSAGE FIBRE DANS LA COURSIVE.



PJ : PROPOSITIONS PHIL ELECTRICITE (ECLAIRAGE) 741,73 € TTC, ET PHIL ELECTRICITE (GOULOTTE) 781,00 € TTC

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Ratifie les travaux suivants : réalisation d'un éclairage automatique dans le hall d'entrée du bâtiment A avec commande crépusculaire et pose d'une goulotte pour passage fibre dans la coursive,

• Valide les proposition présentée :

- par l'entreprise PHIL ELECTRICITE (éclairage) pour un montant de 741,73 €uros TTC
- ET
- par l'entreprise PHIL ELECTRICITE (goulotte) pour un montant de 781,00 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/10/2022

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	82673	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	21	82673	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 41337 voix sur 82673 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 34 : AUTORISATION A DONNER A TOUT COPROPRIETAIRE DESIREUX DE POSER UNE BOITE A CLEFS



PJ : PROJET D'IMPLANTATION ET DE CONSISTANCE DES TRAVAUX

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise tout copropriétaire désireux de poser une boîte à clefs

- sous réserve que cet équipement ne soit le support d'une activité hôtelière quotidienne laquelle est prohibée par les textes et sous réserve d'utiliser le modèle joint, avec pose de l'équipement sur l'encadrement de la porte

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

PB 74 Ros
Paraphes

du côté de la poignée, à 30 cm au dessus.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	52	65989	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	2	1173	voix /	100119	voix
<small>M. et Mme GUICHARD Benoit (506), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667)</small>					
Abstentions :	6	6257	voix /	100119	voix
<small>Mme BOUCHET FRANCOISE (617), Mme CABANNE MONIQUE représentée par M. et Mme LECLERCQ Yves-Marie (1131), M. ELIE MICHEL (1159), M. et Mme LECLERCQ Yves Marie (2262), Mme RAYRAT NICOLE (470), M. et Mme RICHARD BRUNO (618)</small>					
Ont voté pour :	44	58559	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 35 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndic de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Règlement de copropriété : la mise en conformité selon la Loi ELAN /3DS

La loi ELAN parue en 2018 a imposé aux syndicats des copropriétaires la mise en conformité du règlement de copropriété sur différents points. La loi 3DS de 2022 a ensuite remplacé cette obligation par la possibilité de voter la mise en conformité à chaque assemblée. Si aucune sanction directe n'est donc prévue par les textes, il existe toutefois un risque important de contentieux qui pourraient affecter le syndicat des copropriétaires dans le cas où la mise à jour ne serait pas effectuée. Retour en détails sur ces nouvelles dispositions et les enjeux pour la copropriété.

La mise en conformité du règlement de copropriété selon la Loi Elan, désormais facultative...

Parue en 2018, la loi ELAN a imposé aux syndicats des copropriétaires de mettre à jour leur règlement de copropriété sur trois points précis :

les lots transitoires ;

les droits de jouissance privative sur parties communes ;

les parties communes spéciales non pourvues de grilles de charges spéciales.

Le délai initial prévu concernant l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété par la loi ELAN prenait fin le 23 novembre 2021. Il avait été envisagé dans un premier temps de prolonger ce délai de 3 ans jusqu'au 23 novembre 2024 afin que les sanctions ne viennent pas pénaliser les copropriétés concernant les droits non consolidés.

Le Sénat a finalement retenu une disposition différente en distinguant les droits acquis et les droits futurs. Par conséquent, les droits de construire, les parties communes spéciales et les droits de jouissance acquis bien que mal inscrits ou mal définis au règlement de copropriété semblent échapper au risque de disparition, sous réserve de l'interprétation par la jurisprudence, la commission mixte paritaire ayant constaté le caractère insatisfaisant de la mesure.

En tout état de cause, l'Assemblée Nationale a approuvé la proposition de la commission mixte paritaire : l'article 89 de la loi n°2022 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite Loi 3DS, se substitue aux articles 206 et 209 de la Loi ELAN.

La Loi 3DS a effectivement réformé les articles 206 et 209 de la Loi ELAN en opérant de fait une modification des obligations antérieures concernant les lots transitoires, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative en entraînant une modification de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété : elle est désormais remplacée par l'obligation d'interroger à chaque assemblée les copropriétaires.

La loi n'a donc pas prévu de sanctions à l'encontre des syndicats de copropriétaires qui n'effectueraient pas la mise en conformité. Il existe toutefois un risque notable que de nombreux contentieux découlent de ce défaut de régularisation.

Toutefois, la mise à jour du règlement de copropriété reste fortement conseillée

Le refus de l'assemblée générale de procéder à la mise en conformité n'implique donc aucune conséquence sur l'existence des droits concernés. Cette situation s'apparente à celle de la loi SRU parue en 2000 et on peut grandement supposer que cela aura un effet d'inertie auprès des copropriétés pour réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété « Elan ».

Tout défaut de régularisation ouvrirait néanmoins la porte à de multiples contentieux, par exemple la détermination de l'existence d'un lot ou encore la répartition des charges spéciales.

Les professionnels recommandent par conséquent aux syndicats de copropriétaires de mettre à jour leur règlement de copropriété avec le nouveau texte pour prévenir d'éventuelles et prévisibles procédures qui pourraient affecter à répétition la copropriété.

POINT D'INFORMATION N° 36 : INFORMATIONS GENERALES

Négociation de la réfection de la coursive du patio Bâtiment A, avec changement de couleur en cours auprès de SOPREMA

Rappel du règlement intérieur :

- Local vélos : rappel de l'utilisation du local
- Interdiction d'entreposer des meubles dans les parties communes

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h55.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

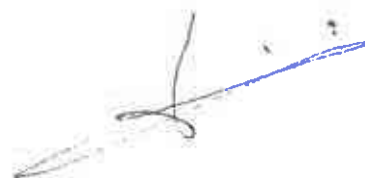
LE PRESIDENT

M. DE BRECHARD JACQUES



LE SECRETAIRE

M. CHAMPION Thierry

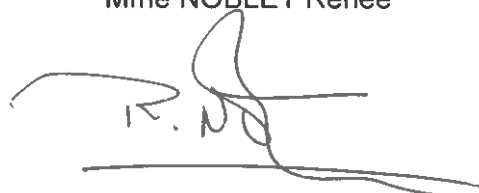


LE(S) SCRUTATEUR(S)

Mme BOUTINON ANNICK



Mme NOBLET Renée



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can





NEXITY ROYAN DESPLATS
1 RUE DU COLONEL DESPLATS
BP 80005
17202 ROYAN CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
OCEANIC ROYAN
56 BOULEVARD FREDERIC GARNIER
1 AVENUE DE LA GRANDE PLAGE
17200 ROYAN

Téléphone : 05.46.06.80.08

ROYAN, 05/08/2023

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le samedi 5 août 2023 à 9h00

Les copropriétaires de la copropriété OCEANIC ROYAN se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

MAISON DES ASSOCIATIONS
61 BIS RUE PAUL DOUMER
17200 ROYAN

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix soit	59,07%
Absents :	41	40979	voix /	100119	voix soit	40,93%
Total :	83	100119	voix /	100119	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 42 copropriétaires sur 83 sont présents ou représentés et possèdent 59140 voix sur 100119 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M. ARNAUD PASCAL (1190), M. BARRE JACQUES (131), M. et Mme BATTEUX & COLLIN ALAIN & FRANCOISE (643), M. BIGUEUR Quentin (1386), M. et Mme BIROLAUD JEAN-FRANCOIS (1039), Mme BUSSY Jeanine (735), M. CANONNE Nicolas (1756), M. et Mme CASAGRANDE Jean Paul (731), M. et Mme CHAVIGNY Josette (1299), Mme COLLIN Françoise (1228), SCI COQUELICOT (1813), M. et Mme DIDIER FRANCOIS GEORGES (4309), M. et Mme FRADET MARC (562), M. FRADET Thierry (131), M. GABORIAU VINCENT (781), Mme GAILLOU Danielle (509), M. GODY ALAIN (696), M. GROSJEAN HERVE (1706), M. et Mme GUICHARD Benoit (506), Mme HUSSENOT-DESENONGES Laurence (619), Mme INFUSINI Pascale (795), Mme LANGLAIS Camille (806), M. et Mme LE BRUN JEAN-PIERRE (617), Mme LHOMOND-PIMPOT MONIQUE sous protection de Mme Sophie COUSSEDIERE (1036), Mme LOUBIGNAC Françoise (688), Mme LUTRINGER JACQUELINE (617), M. MARCADIER Serge (679), M. et Mme MARSAUD JEAN CLAUDE (1012), M. et Mme MARTIN JEAN CLAUDE (2193), M. et Mme MAUREIL JEAN PAUL (1440), Mme MINVIELLE (678), M. et Mme OUDART JEAN MAURICE (1393), M. PAILLER PATRICE (617), M. PAILLER PATRICE (1183), M. et Mme PELE PAUL (1329), M. et Mme PIERRE MARGUERITE (643), M. et Mme PUCHAUD ROBERT (1530), M. et Mme RICHARD BRUNO (618), Mme ROUSSEL Véronique (409), M. et Mme TRAVERS ELIAN (259), M. et Mme VERITE Jean-Claude (667).

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB

7

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 5
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 5
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 5
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 5
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023	Page 7
Résolution n°6 Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 01/04/2022 au 31/03/2023 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/04/2022 au 31/03/2023	Page 8
Résolution n°7 Information sur l'Espace Privé Mynexity	Page 8
Résolution n°8 Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity	Page 8
Résolution n°9 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	Page 9
Résolution n°10 Vote d'une clause d'aggravation des charges	Page 9
Résolution n°11 Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile	Page 9
Résolution n°12 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2023	Page 9
Résolution n°13 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 10
Résolution n°14 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 99000,00€	Page 10
Résolution n°15 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de	Page 11

AB

R

7

Lo

100000,00€.

Résolution n°16

Information sur le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) obligatoire (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021)

Page 11

Résolution n°17

Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif.

Page 11

PJ : propositions ACCEO 8136,00 € ; ASCAUDIT 8892,00 € ; URBANIS 10181,71 €

Résolution n°18

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 17 par le fonds travaux (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Page 13

Résolution n°19

Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété et réalisation d'un audit

Page 13

PJ : proposition grille tarifaire cabinets GOLDBERG MASSON 360,00 € hors fiches et documents, BJA 550,00 €, AUDINEAU 480,00 € (MAJ du prix par rapport à la grille 2021).

Résolution n°20

Suite à l'audit obligatoire du réseau d'assainissement de l'immeuble ; travaux de mise en conformité avec la déviation de la canalisation d'eau pluviale devant l'entrée du B pour un montant de 1050,50 euros TTC (JOURDAIN)

Page 15

PJ : proposition André JOURDAIN du 10/05/2023

Résolution n°21

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions de travaux de maintenance et d'entretien des équipements de lutte contre l'incendie, relevant du budget prévisionnel.

Page 15

PJ : devis BOUVIER

Résolution n°22

Ratification des travaux de réfection réalisés sur l'étanchéité de l'édicule ascenseur du B pour stopper les infiltrations d'eau et décisions à prendre quand aux méthodes de financement de la dépense.

Page 16

PJ : facture SMAC 6940,85 € TTC

Résolution n°23

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection de l'étanchéité de l'escalier A dont l'état provoque de infiltrations d'eau dans le local situé en dessous, et conséquemment des désordres significatifs sur le gros œuvre.

Page 17

Résolution n°24

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Page 18

Résolution n°25

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de reprise des maçonneries constituant le gros œuvre du local situé sous l'escalier A

Page 19

PV AG OCEANIC ROYAN

PJ : proposition EGCM (en attente), AD RENOVATION 1843,05 € TTC

Résolution n°26

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place d'un éclairage automatique du niveau -1 + Modification de l'éclairage du Hall, bâtiment A

Page 20

PJ : devis Phil 'Electricité 1538,90 € TTC

Résolution n°27

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'éclairage automatique du passage niveau -1 entre les 2 Bâtiments

Page 20

PJ : devis Phil 'Electricité 585,20 € TTC

Résolution n°28

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection des canalisations d'évacuation des eaux usées et eaux vannes du bâtiment A

Page 21

PJ : propositions DUPRÉ

Consulté mais n'a pas répondu : ECP.

Résolution n°29

Rappel des résolutions prises en vue d'optimiser la gestion des vélos au sein de la résidence

Page 22

Résolution n°30

Informations générales

Page 22

AB

H

Las

←

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. DE BRECHARD JACQUES

Vote sur la candidature de M. DE BRECHARD JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. DE BRECHARD JACQUES.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- Mme BOUTINON ANNICK
- Mme NOBLET Renée

Vote sur la candidature de Mme BOUTINON ANNICK :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme NOBLET Renée :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme BOUTINON ANNICK, Mme NOBLET Renée

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CHAMPION Thierry

Vote sur la candidature de M. CHAMPION Thierry :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. CHAMPION Thierry.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Le 05/08/2023

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB ← A P
Paraphes

Rapport sur l'activité du Conseil Syndical exercice 2022/2023

Intervention de M. de Bréhard sur l'activité du Conseil syndical

Le Conseil syndical - dont les réunions avaient été suspendues depuis le 15 mai 2020 - a repris ses activités depuis que la justice a clarifié définitivement le litige qui nous opposait depuis cette année 2020 à un couple copropriétaire, un des époux étant membre du conseil syndical à cette époque.

Le nouveau conseil syndical élu par vos soins lors de la dernière AG du 30 juillet 2022 s'est réuni à 3 reprises, en octobre 2022 puis en avril et juin 2023, et vous avez pu prendre connaissance des rapports détaillés établis à la suite de ces réunions qui sont à votre disposition dans l'EPC. Merci à tous les membres du CS pour leur participation active à nos travaux.

« Nous tenons à vous rappeler que le conseil syndical, composé de copropriétaires, comme vous, agit à titre strictement bénévole ; ses membres se consacrent à l'ensemble de la copropriété et non au seul bâtiment où se situe leur bien ; ils n'en retirent ni avantage ni bénéfice, mais merci de ne pas oublier qu'ils ne sont pas pour autant vos domestiques. » voici un rappel que nous soulignons chaque année en remerciant M. Langevin, son auteur.

Nous avons encore cette année de nombreux problèmes avec des fuites dans les appartements. Il est vital de bien penser à fermer le ou les robinets d'arrêt d'eau lors de votre absence pour quelques mois ou même pour quelques jours, en particulier dans le bâtiment B qui n'est pas équipé de fermeture extérieure pour chaque appartement, d'où obligation de couper l'eau de tout un bâtiment en cas de fuite.

N'oubliez pas que vous arrosez votre voisin du dessous mais que vous êtes - dans la majorité des cas - en dessous d'un arroseur potentiel...

Nous rappellerons à la fin de ce document l'ensemble des mesures préconisées pour la sécurité et le confort de chacun : à lire ou relire attentivement.

Plus grave encore, et appelé à se produire à nouveau : nous avons déploré dans un passé récent deux cas de prostitution avec tous les désagréments dûs notamment aux errances de clients dans les couloirs. Dès que le manège est repéré, merci de prendre contact avec un membre du CS ou avec le syndic, voire la police nationale. Pour les propriétaires, veillez à surveiller l'arrivée effective des personnes ayant loué et méfiez-vous des locations automatiques proposées par certains prestataires sur internet (plateformes en ligne).

Les budgets 2022/2023 et 2023/2024

L'exercice 2022/2023 est clos à moins 4200 Euros par rapport au budget voté, qui feront l'objet d'un remboursement. Nous proposerons un nouveau budget 2023/2024 (N+1) à 99 000 et 100 000 Euros pour 2024/2025 (N+2). Pour mémoire, nous avons une trajectoire en vue de ce montant dès 2016.

Travaux divers de l'exercice.

Les nombreux travaux ou améliorations réalisés dans l'immeuble entre 2022 et 2023 ont concerné notamment la surveillance des interventions réalisées dans la résidence, qui se montent à près de 86 000 € pour l'ensemble immobilier en particulier pour la réfection totale des étages du bâtiment B. De nombreux compléments ont été réalisés en interne pendant ces travaux (peintures et petites réparations). Le détail des opérations de l'exercice est exposé en détail dans le rapport de gestion du syndic.

L'Avenir.

Nous travaillons depuis plus de 10 années avec Nexity en la personne de Monsieur Thierry Champion et nous sommes très satisfaits de son action claire et transparente. Pour autant, et pour conforter notre choix de cette décennie, nous avons voulu établir un comparatif objectif et donc prendre contact avec des concurrents directs de Nexity. Nous avons demandé à Monsieur Xavier Langevin de prendre avis auprès d'autres acteurs

du secteur, il vous exposera le résultat de son enquête lors de l'article concernant l'élection du syndic. En tout état de cause, nous privilégions toujours une période de 3 années de collaboration avec le syndic pour pouvoir envisager des actions à plus long terme engageant la copropriété.

De ce point de vue, nous avons cette année à subir les conséquences de nombreuses exigences de l'Etat (loi ELAN entraînant un DPE collectif puis un Plan Pluriannuel de Travaux) et de la collectivité locale Cara (nouvelles obligations du réseau assainissement, diagnostic réalisé le 20/03/2023 et vote d'un petit budget à cette assemblée). A titre personnel je regrette ces nouvelles obligations qui se traduisent essentiellement par de nouvelles dépenses contraintes. Par exemple le diagnostic de performances énergétique collectif ne supprime pas, ou tout au moins ne simplifie pas, l'obligation du DPE individuel en cas de vente, payant bien entendu.

Pourrons nous tirer un avantage de toutes ces obligations nouvelles ? la question reste sans réponse actuellement.

Certains impératifs propres à Océanic, en rappel :

- Pas de linge aux fenêtres, ni d'affichages divers (locations saisonnières ou entreprises notamment)
 - Fermeture de l'eau pour absence de plus de 24 heures « ESSENTIEL » et très peu respecté
 - Mouchoirs ou lingettes dans les WC prohibés « ESSENTIEL » : **de très gros progrès**, mais il faut gagner la partie, c'est trop important
- Essuyage des pieds avant d'entrer (!) même hors saison (!) : une fois de plus, pensez au personnel d'entretien...
- Ne laissez pas les volets roulants en position « ajourée » lors d'un départ pour plusieurs jours, à fortiori pour plusieurs mois, la corrosion des encadrements métalliques en serait fortement accélérée et générerait des fuites...
 - L'immeuble a très peu d'isolation phonique : attention aux bruits et aux pas, surtout si vous avez un escalier en bois et /ou des enfants un peu turbulents.
- Enfin les propriétaires-loueurs laissent trop souvent leurs locataires errer dans les couloirs de l'immeuble, à la recherche des poubelles, d'un garage voiture ou vélos ou encore de la personne chargée du ménage : il serait utile qu'ils laissent dans leur appartement un document écrit pour que les arrivants puissent facilement se débrouiller, en précisant par exemple qu'il n'y a pas de ménage le samedi et dimanche, que les poubelles sont au RDC (avec un plan d'accès succinct), qu'ils ont à quelques minutes un marché et divers services : une brasserie, un débitant de tabac / journaux et un distributeur CB notamment, mais aussi qu'ils instruisent les agences de location sur tous ces points, ce qui ne semble que très rarement être le cas, en particulier sur la localisation des coupures d'eau qui évitera bien des problèmes...
- La vocation de la résidence Océanic n'est pas de rendre la vie plus difficile à ses occupants mais au contraire de les associer aux progrès et aménagements réalisés, et nous comptons sur la collaboration et la responsabilité de chacun pour y arriver.
- Merci de votre présence et de votre participation active à notre assemblée

- **la prochaine AG est prévue le samedi 3 août 2024 à 9 heures**

- Jacques de Bréchard
- L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. Jacques DE BRECHARD, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB
Paraphes

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 92561,42€ pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 87821,62€ pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 6 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023



PJ : COMPTE-RENDU DE GESTION DE NEXITY DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

POINT D'INFORMATION N° 7 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.

Le montant des frais de notification électronique est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 9 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS. i

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'analyse des dossiers contentieux en cours et entendu les explications du Syndic, déclare être parfaitement informée.

• Fin des Procédures époux DIDIER / SDC OCEANIC ROYAN avec le débouté des demandeurs et leur condamnation à des frais.

RESOLUTION N° 10 : VOTE D'UNE CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale décide que tous les frais engagés par le syndicat, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire, seront imputés de plein droit au débit de son compte individuel de charges.

Cette règle est applicable en particulier pour tous les frais inhérents au recouvrement des charges et notamment ceux prévus au contrat de syndic, sous la rubrique Recouvrement des arriérés de charges.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : INFORMATION LOI ALUR : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE i

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

RESOLUTION N° 12 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/03/2023 ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2023.

PV AG OCEANIC ROYAN

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 3 ans.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 12/11/2023 et prendra fin le 11/11/2026.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 12/11/2023 au 11/11/2024 à 12266,39€ HT, soit 14719,67€ TTC
 - Pour la seconde période du 12/11/2024 au 11/11/2025 à 12511,72 € HT, soit 15014,06€ TTC
 - Pour la troisième période du 12/11/2025 au 11/11/2026 à 12761,95€ HT, soit 15314,34€ TTC
- pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. Jacques DE BRECHARD, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024 POUR UN MONTANT DE 99000,00€



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 30/07/2022, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/04/2023 au 31/03/2024 a été adopté pour un montant de 99000,00€.

L'Assemblée décide de maintenir le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en gardant son montant à 99000,00€, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB  Paraphes

10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025 POUR UN MONTANT DE 100000,00€.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 100000,00€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 16 : INFORMATION SUR LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) OBLIGATOIRE (LOI CLIMAT ET RESILIENCE DU 22/08/2021)

La loi Climat et résilience du 22/08/2021 rend obligatoire le vote par l'assemblée générale de la copropriété d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

L'objectif de ce PPPT est de favoriser l'entretien de l'immeuble et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique : que chaque copropriété dispose d'un outil répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre.

Le PPPT identifie pour chaque opération / scénario les priorités, une estimation des coûts induits, et les modalités de financement et aides disponibles. Actualisable tous les 10 ans, le PPPT doit être mise en place pour toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, de plus de 15 ans.

Pour la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, la loi Climat et résilience impose pour toutes les copropriétés dont le Permis de Construire est antérieure au 1/1/2013 l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique collectif.

L'ensemble du dispositif doit conduire une stratégie d'entretien pérenne des bâtiments et l'amélioration de la performance thermique des immeubles au moment où les logements à forte consommation d'énergie (Étiquette E, F et G) seront progressivement interdits à la location, et dès 2023 pour une fraction de ceux classés G.

Afin de permettre aux copropriétés et aux copropriétaires de répondre à leurs obligations, Nexity consulte actuellement des prestataires, justifiant des compétences requises pour réaliser ces missions.

Votre gestionnaire partagera avec le conseil syndical l'offre la mieux adaptée à votre copropriété. Celle-ci sera soumise à la plus proche assemblée générale.

RESOLUTION N° 17 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A L'ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF.**PJ : PROPOSITIONS ACCEO 8136,00 € ; ASCAUDIT 8892,00 € ; URBANIS 10181,71 €**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de l'élaboration par un tiers, disposant des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022, d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) . Cette obligation a été fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans.

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB

Paraphes

Le projet de PPT proposé comporte, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du Diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu l'Art L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation. :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Un DPE collectif;
- L'estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés permettent d'atteindre;
- L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Avis du Syndic :

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à faire réaliser le projet de plan pluriannuel pour leur copropriété.

Le document comporte notamment le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les sommes disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisées pour financer le PPPT.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoires

• Retient la proposition présentée :

- par ACCEO pour un montant de 8136,00 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre de l'élaboration du PPPT s'élèvent à 300 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût de l'élaboration du projet de PPT incluant le DPEC, et les honoraires du syndic sera réparti selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/01/2024.

L'assemblée générale prend acte que le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) incluant diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement. Le Syndic, en liaison avec le Conseil Syndical inscrira à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'approbation du projet de plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de sa mise en œuvre.

Vote sur la proposition ACCEO :

Présents et Représentés ou	42	59140	voix /	100119	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix

PV AG OCEANIC ROYAN

AB
A
R
Paraphes

Ont voté pour : 42 59140 voix / 100119 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition ASCAUDIT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : 42 59140 voix / 100119 voix

Ont voté contre : 38 56181 voix / 100119 voix

Abstentions : 1 470 voix / 100119 voix

Mme RAYRAT NICOLE (470)

Ont voté pour : 3 2489 voix / 100119 voix

Mme DARCISSAC Genevieve (604), Mme LETELLIER Catherine (1340), M. et Mme ROBERT MARC (545)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 29336 voix sur 58670 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition URBANIS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : 42 59140 voix / 100119 voix

Ont voté contre : 38 56181 voix / 100119 voix

Abstentions : 1 470 voix / 100119 voix

Mme RAYRAT NICOLE (470)

Ont voté pour : 3 2489 voix / 100119 voix

Mme DARCISSAC Genevieve (604), Mme LETELLIER Catherine (1340), M. et Mme ROBERT MARC (545)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 29336 voix sur 58670 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition ACCEO ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 17 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965) ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

A la suite du vote du PPPT et DPE collectif décidé à la résolution n°17 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 8436,00 €uros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d affecter au financement de ces travaux la somme de 7616,18 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/07/2023 au titre des fonds travaux ALUR,

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100%, le : 01/01/2024.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : 42 59140 voix / 100119 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 100119 voix

Abstentions : 0 0 voix / 100119 voix

Ont voté pour : 42 59140 voix / 100119 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29571 voix sur 59140 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : NOUVELLES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES - LOI ELAN : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REALISATION D'UN AUDIT ✓

PJ : PROPOSITION GRILLE TARIFAIRE CABINETS GOLDBERG MASSON 360,00 € HORS FICHES ET DOCUMENTS, BJA 550,00 €, AUDINEAU 480,00 € (MAJ DU PRIX PAR RAPPORT A LA GRILLE 2021).

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Les articles 206 et 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AB 71 Raw Paraphes

23 novembre 2018 ont complété la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la modification de l'article 1er et l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant d'une part l'existence des lots transitoires et d'autre part l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

L'article premier précise dorénavant les conditions d'existence des lots transitoires.

L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

La loi dites « 3DS » n°2022-217 du 21 Février 2022 est venue modifier plusieurs dispositions des articles précités et impose, pour tous les immeubles bâtis dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022, que les mentions des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative, le cas échéant, soient inscrites au règlement de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces mentions dans le règlement de copropriété.

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires, l'assemblée générale décide de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division, si nécessaire, afin de prévoir l'existence et la consistance, le cas échéant des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

Au préalable et afin de permettre un avis éclairé des copropriétaires, un audit de conformité sera réalisé par le Cabinet AUDINEAU pour un montant de 480,00 Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre joint à la convocation.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES, et financée au moyen d'appels de provisions ainsi définis : dans le cadre du budget des opérations courantes.

Le cas échéant, la mise à jour du règlement de copropriété sera engagée en fonction des conclusions de la note d'opportunité transmise par un cabinet spécialisé disposant des compétences d'analyse juridique.

L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

En cas de défaut de mise à jour du règlement de copropriété et de non-conformité de ce dernier, la copropriété pourrait s'exposer à des risques, même si l'absence de telles mentions dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence d'un lot transitoire et/ou de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Vote sur la proposition GOLDBERG MASSON :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	37	55050	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	470	voix /	100119	voix
Mme RAYRAT NICOLE (470)					
Ont voté pour :	4	3620	voix /	100119	voix
Mme CABANNE MONIQUE (1131), Mme DARCISSAC Genevieve (604), Mme LETELLIER Catherine (1340), M. et Mme ROBERT MARC (545)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 29336 voix sur 58670 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition BJA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	38	56181	voix /	100119	voix
Abstentions :	1	470	voix /	100119	voix
Mme RAYRAT NICOLE (470)					
Ont voté pour :	3	2489	voix /	100119	voix
Mme DARCISSAC Genevieve (604), Mme LETELLIER Catherine (1340), M. et Mme ROBERT MARC (545)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 29336 voix sur 58670 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition AUDINEAU :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	1	1131	voix /	100119	voix
Mme CABANNE MONIQUE (1131)					
Abstentions :	1	470	voix /	100119	voix
Mme RAYRAT NICOLE (470)					
Ont voté pour :	40	57539	voix /	100119	voix

PV AG OCEANIC ROYAN

AB


 Paraphtes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 29336 voix sur 58670 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition AUDINEAU ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 20 : SUITE A L'AUDIT OBLIGATOIRE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DE L'IMMEUBLE ; TRAVAUX DE MISE EN MISE EN CONFORMITE AVEC LA DEVIATION DE LA CANALISATION D'EAU PLUVIALE DEVANT L'ENTREE DU B POUR UN MONTANT DE 1050,50 EUROS TTC (JOURDAIN)



PJ : PROPOSITION ANDRE JOURDAIN DU 10/05/2023

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : déviation de la canalisation d'eau pluviale devant l'entrée du B,

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise André JOURDAIN pour un montant de 1050,50 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200,00 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment B.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/09/2023.

Vote sur la proposition proposée ci-avant :

Présents et Représentés ou	35	47453	voix /	100000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	35	47453	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 23727 voix sur 47453 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition proposée ci-avant est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 21 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS DE TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE, RELEVANT DU BUDGET PREVISIONNEL.



PJ : DEVIS BOUVIER

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AD
Paraphes

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965).

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de prendre toute décision relevant du budget prévisionnel pour une durée comprise entre le 05/08/2023 et le 31/03/2025, conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965. Cette décision emporte la délégation de faire réaliser des travaux de maintenance et d'entretien des équipements de lutte contre l'incendie sur la base des devis BOUVIER joints qui seront mis en concurrence.
- fixe à 4200,00 € le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir, soit :

2100,00 € pour l'exercice comptable du 01/04/2023 au 31/03/2024,
2100,00 € pour l'exercice comptable du 01/04/2024 au 31/03/2025.

Les sommes seront intégrées au sein des budgets prévisionnels pour l'exercice de la délégation. Ces sommes allouées excluent toutes dépenses relatives à des travaux non compris au budget prévisionnel (article 14-2 de la loi du 10/07/1965) et qui pourront faire l'objet le cas échéant d'une délégation spécifique.

La somme allouée par exercice comptable sera répartie chaque année dans les comptes de la copropriété.

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif.

Le conseil syndical, dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions. L'assemblée est informée que le procès-verbal des décisions du Conseil Syndical est inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REFECTION REALISES SUR L'ETANCHEITE DE L'EDICULE ASCENSEUR DU B POUR STOPPER LES INFILTRATIONS D'EAU ET DECISIONS A PRENDRE QUAND AUX METHODES DE FINANCEMENT DE LA DEPENSE.



PJ : FACTURE SMAC 6940,85 € TTC

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

PV AG OCEANIC ROYAN

AB H R
Paraphes

- été informé de la réalisation en urgence de travaux ayant permis la mise hors d'eau des installations d'ascenseur du B avec la réfection de l'étanchéité du toit de l'édicule de l'ascenseur,
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 et après en avoir délibéré,

• Ratifie les travaux réalisés par SMAC pour 6940,85 € suivant facture jointe.

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200,00 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment B.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/10/2023.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	35	47453	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	35	47453	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 23727 voix sur 47453 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 23 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE DE L'ESCALIER A DONT L'ETAT PROVOQUE DE INFILTRATIONS D'EAU DANS LE LOCAL SITUE EN DESSOUS, ET CONSEQUEMMENT DES DESORDRES SIGNIFICATIFS SUR LE GROS ŒUVRE.



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'étanchéité de l'escalier A dans le cadre d'une enveloppe budgétaire travaux de 15000,00 € TTC,

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 2300,00 €uros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 300 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Démarrage des travaux prévu dès que possible (appel d'offres réalisé en attente des devis).

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/12/2023.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	75250	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	17	75250	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 37626 voix sur 75250 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 24 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965,
CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de l'escalier A relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de 1 an à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à 17600,00 € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/12/2023.

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	75250	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix

PV AG OCEANIC ROYAN

AB
Par.

Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	17	75250	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50144 voix sur 100286 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 25 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REPRISE DES MAÇONNERIES CONSTITUANT LE GROS ŒUVRE DU LOCAL SITUE SOUS L'ESCALIER A



PJ : PROPOSITION EGCM (EN ATTENTE), AD RENOVATION 1843,05 € TTC

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : reprise des maçonneries constituant le gros œuvre du local situé sous l'escalier A.

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise AD RENOVATION pour un montant de 1843,05 €uros TTC (sauf à recevoir l'offre EGCM si elle était considérée d'un meilleur rapport qualité prix).

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200,00 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Démarrage des travaux prévu après la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de l'escalier A.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/02/2024.

Vote sur la proposition AD RENOVATION :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	75250	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	17	75250	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 37626 voix sur 75250 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition AD RENOVATION est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 26 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN ECLAIRAGE AUTOMATIQUE DU NIVEAU -1 + MODIFICATION DE L'ECLAIRAGE DU HALL, BATIMENT A



PJ : DEVIS PHIL 'ELECTRICITE 1538,90 € TTC

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place d'un éclairage automatique du niveau -1 + Modification éclairage du Hall, bâtiment A
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise Phil 'Electricité pour un montant de 1538,90 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent 200 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Démarrage des travaux prévu dès que possible.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/09/2023.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	75250	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	17	75250	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50144 voix sur 100286 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 27 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'ECLAIRAGE AUTOMATIQUE DU PASSAGE NIVEAU -1 ENTRE LES 2 BATIMENTS



PJ : DEVIS PHIL 'ELECTRICITE 585,20 € TTC

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

AP A R
Paraphes

- Décide d'effectuer les travaux suivants : 'éclairage automatique du passage niveau -1 entre les 2 Bâtiments
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise Phil 'Electricité pour un montant de 585,20 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent 150,00 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Démarrage des travaux prévu dès que possible.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/09/2023.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	42	59140	voix /	100119	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100119	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100119	voix
Ont voté pour :	42	59140	voix /	100119	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50060 voix sur 100119 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 28 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION DES CANALISATIONS D'EVACUATION DES EAUX USEES ET EAUX VANNES DU BATIMENT A



PJ : PROPOSITIONS DUPRÉ

CONSULTE MAIS N'A PAS REPONDU : ECP.

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection des canalisations d'évacuation des eaux usées et eaux vannes du bâtiment A.

- Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise DUPRÉ pour un montant de 1624,32 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 200,00 € TTC (tarif négocié par le Conseil Syndical avec validation du syndic).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/12/2023.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	75250	voix /	100286	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100286	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100286	voix
Ont voté pour :	17	75250	voix /	100286	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 37626 voix sur 75250 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 29 : RAPPEL DES RESOLUTIONS PRISES EN VUE D'OPTIMISER LA GESTION DES VELOS AU SEIN DE LA RESIDENCE

Il a été indiqué ceci dans les assemblées générales antérieures :

"Le Conseil Syndical se doit de faire état d'un comportement parfois égoïste de copropriétaires pourtant minoritaires, utilisant abusivement le local vélos en dépit des engagements votés lors des précédentes AG.

Ce local dispose de 20 emplacements de vélos de dimensions standards, et chaque copropriétaire avait connaissance, en achetant ou héritant de son bien, de l'impossibilité d'agrandir ce local qui n'est, par ailleurs, associé à aucun droit d'usage privatif. L'immeuble peut héberger jusqu'à 200 personnes en âge d'utiliser une bicyclette.

Il est donc expressément rappelé que l'usage de ce local est réservé aux résidents présents effectivement dans l'immeuble et ayant un usage immédiat de la bicyclette qu'ils y déposent. Seule cette utilisation autorise de pénétrer dans ce local. En complément des dispositions votées lors des précédentes AG, le respect des principes énoncés ci-dessus est renforcée depuis l'AG 2017 comme suit :

- chaque année, en période de faible fréquentation de l'immeuble, une affiche apposée sur la porte du local vélos, annonce, 15 jours à l'avance, une opération effectuée par au moins 3 membres du CS consistant en l'élimination des vélos inutilisés et considérés par conséquent comme abandonnés, quel que soit leur état, et leur enlèvement par une association caritative sous quinzaine.
- il est rappelé que l'enchaînement de vélos entre eux ou sur le support est interdit et il est décidé, en cas d'infraction, de procéder à la destruction des chaînes et cadenas en présence de 3 membres du CS.
- ces opérations de nettoyage font l'objet de procès verbaux signés par les membres du CS y ayant procédé, et archivés par le syndic.

POINT D'INFORMATION N° 30 : INFORMATIONS GENERALES

Obligations de compost des déchets ménagers à partir du 1er Janvier 2024.

Garanties décennales SOPRASSISTANCE= pour la terrasse SC OCEANIC M. Deshayes avant 2024.




Finitions Terrasse Didier SOPREMA = à prévoir.

Interdictions gaz et pétrole de chauffage.

Des sincères condoléances sont exprimées par les membres de l'assemblée aux familles et proches des

PV AG OCEANIC ROYAN

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

  
Paraphes

personnes dont nous avons appris le décès : M. INFUSINI vient de nous quitter, et nous avons appris, avec également beaucoup de tristesse, le décès de M. GUILLE.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h16.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

LE PRESIDENT

M. DE BRECHARD JACQUES

LE SECRETAIRE

M. CHAMPION Thierry

LE(S) SCRUTATEUR(S)

Mme BOUTINON ANNICK

Mme NOBLET Renée

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can