



Bien chez soi!

RÉSIDENCE SANITAT 2 IMPASSE DU SANITAT FERRÉOL BOLO- 44000 NANTES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE Du mercredi 16 septembre 2020



Citya Nantes - 36 rue Alfred Riom 44100 Nantes - Tél. 02 40 48 75 40 - nantes.contact@citya.com

SARL au capital de 419 829 € - RCS Nantes 412144826
Carte professionnelle N° 44012018000036358 délivrée par la CCI Nantes - Saint-Nazaire
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 12 068 311





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : LEONARD Jordan
02.40.48.99.41 - jleonard@citya.com -

Comptable : LIETARD Barbara
02.40.48.99.45 - blietard@citya.com -

Assistante : GAZEAU Emmanuelle
02.40.48.99.42 - egazeau@citya.com -

Négociateur Transaction : OLIVARES Rémi
02.51.72.70.44 - rolivares@citya.com -

Le mercredi 16 septembre 2020 à 14h30, les copropriétaires de la résidence **SANITAT 2 IMPASSE DU SANITAT FERREOL BOLO- 44000 NANTES** se sont réunis **CABINET CITYA MELLINET SALLE 1ER ETAGE 36 RUE ALFRED RIOM 44100 NANTES** en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA MELLINET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA MELLINET** est représenté par **LEONARD Jordan**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **42 copropriétaires sur 105** sont présents ou valablement représentés et représentent **4115 tantièmes / 10000 tantièmes**.

Madame BOTHUAN CHRISTIANE (65) représentant M. ou Mme CRUSSON JEROME (61), Madame PERELLO JOELLE (132), Madame YVERNOGEOU GENEVIEVE (148) - Monsieur BRANCHU (112) - M. et Mme BRAUD JOEL (79) - M. et Mme CLUZEAU JEAN RENE (123) - Madame COMTE REGINE (109) - M. et Mme CORBIERRE JEAN YVES (74) - M. et Mme COUSIN VINCENT (63) - M. et Mme DO ROBERT (61) - Monsieur JOUON DES LONGRAIS DENIS (154) représentant M. ou Mme CLAISSE CHRISTOPHE (63), SNC DES CINQ VENTS (61) - M. et Mme JOUZEL SERGE (61) - Monsieur LE GUENNO BERNARD (122) représentant Madame DROUET FREUDENBERG SUZANNE (205), Madame FORT CLAUDINE (73), M. et Mme GAILLARD ANDRE (64), M. ou Mme MEERSCHAUT ALAIN (68) - M. ou Mme LOIZEAU LOUIS (75) - M. et Mme OLIVIER PATRICE (108) représentant Monsieur FERNANDEZ SYLVAIN (136), M. et Mme FORGET MICHEL (73), Monsieur FREUDENBERG FREDERIC (56), Madame GROSDOIGT GAELLE (68) - Madame PATRY ANNICK (56) représentant Madame GLOAGUEN CELINE (111), S.A.R.L JUMALIC (286), M. et Mme TALBOT BOURDAIS PASCAL (64), Monsieur THUAUD FRANCIS (57) - M. ou Mme RENAULT JACKY (74) représentant Madame BERTHELIN MARYLENE (76), Melle GARCIA GHISLAINE (132), M. et Mme LE CHATON MARCEL (76), Madame MILESI LIBAUD ANNIE (60), M. et Mme STEPHAN ETIENNE (110) - Monsieur RIOT BERTRAND (340) - M. et Mme ROCHER ROBERT (71) - M. et Mme ROMAN FRANCOIS (65) - M. ou Mme RONDEAU Philippe (63) - M. et Mme SCHAEFFER JEAN NICOLAS (60) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ANCEL PASCAL (90), SA APPART CITY (64), Monsieur ARNAULD HUGUES (60), Monsieur ASSAUD GILBERT (63), Monsieur AUBRY DE MAROMONT GILLES (69), Monsieur BALEM GERARD (73), M. et Mme BAUCHET CHRISTOPHE (57), M. et Mme BETTON JEAN LUC (145), Madame BLANGIS JANINE (76), Succession de BUFFARD BRUNO (67), Madame CANTEREAU ANNE MARIE (81), Monsieur CATTI JEAN YVES (148), M. ou Mme CHAILLEUX ANTOINE (77), Monsieur CHARRIER CHRISTOPHE (150), Monsieur COLIN JEAN PIERRE (64), Madame COLOMBIE MICHELE (135), Monsieur CORRE JOHANN (77), Melle CORTHESEY MAGALI (76), Madame CRASSOUS-HEYWANG ANNE (75), Monsieur CUPIF DOMINIQUE (148), Indivision DAVID (60), M. et Mme DE GELIS JEAN LOUIS (81), M. et Mme DE SAINT AMOUR ALAIN (60), M. et Mme DELBART ALAIN (128), M. et Mme DIOUGOANT LOUIS (150), Monsieur DUBECQ MARC (61), Succession de DUBOIS Yvette (125), M. et Mme DUMONT DANIEL (90), M. et Mme DUPUY RENE (76), Madame DUSSAUCHOY MARIE THERESE (135), Monsieur EBINGRE PHILIPPE (59), M. et Mme FAYE BERNARD (74), Madame FRAISSE NICOLE (63), Monsieur GABORIAU LIONEL (74), M. et Mme GEORGE PHILIPPE (110), M. et Mme GRARI HASSAN (60), M. et Mme GUCCIARDI GASPARD (133), M. et Mme GUELLEC MICHEL (142), Monsieur GUILLAUME LYONEL (63), Melle GUILLON MARIANNE (61), Monsieur GUILLON MATHIEU (62), Monsieur GUILLON MAXIME (75), M. ou Mme HAAS -JORDACHE JEAN LUC -VERONIQUE (76), M. et Mme JEANNEAU ARMAND (89), M. et Mme JULLIEN MARIE (201), Monsieur L HERMITE ERIC (81), M. et Mme LE CORRE CHARLES (58), Madame LE CORRE VALERIE (117), Melle LEBOUVIER MORGANE (56), Indivision LEPINE/LARROQUE (73), Madame MOREAU FRANCOISE (102), M. ou Mme NICOLAS Arnaud et Christèle (134), M. et Mme OLLU LOIC (162), Monsieur PAGANI MICKAEL (76), Succession de PONIN - FERDINAND (60), M. et Mme POTIRON LUCIEN (222), M. ou Mme REAU PIERRE (58), M. ou Mme ROBIN PASCAL (102), S.A.R.L ROLAJUETSIOETH (75), M. ou Melle SIMONNEAU / JOLY CYRIL (109), M. ou Mme SOMMIER STEPHANE (86), Monsieur TIXIER PATRICK (76), M. et Mme VERON BENOIST (135),

représentant **5885 tantièmes / 10000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical :
- Un membre du Conseil Syndical :
- Le Président de séance :

<input checked="" type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON

RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur RENAULT.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 63 tantièmes / 4115 tantièmes.

COUSIN VINCENT (63),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4052 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4052 tantièmes / 4052 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur LE GUENNO.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du scrutateur la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 63 tantièmes / 4115 tantièmes.

COUSIN VINCENT (63),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4052 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4052 tantièmes / 4052 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019. Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 18 850.34 EUROS TTC pour les dépenses de fonctionnement et 132 148.74 EUROS TTC pour les dépenses travaux votés.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 61 tantièmes / 4115 tantièmes.

DO ROBERT (61),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4054 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4054 tantièmes / 4054 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA MELLINET représenté par M. Jean-Régis ALBOUY, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 4401 2018 000 036 358, délivrée le 01/07/2018 par le CCI de Nantes-Saint Nazaire, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 16/09/2020 pour se terminer le 15/09/2023.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 10 494.00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 61 tantièmes / 10000 tantièmes.

DO ROBERT (61),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4054 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4054 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 61 tantièmes / 4054 tantièmes.

DO ROBERT (61),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4054 tantièmes / 4054 tantièmes.

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

Soit 4054 tantièmes / 4054 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 3 ans sont :

Mme CRUSSON, Mme GROSDOIGT, M. GUCCIARDI, M. LE GUENNO et M. RENAULT.

Sont candidats :

Mme CRUSSON, Mme GROSDOIGT, M. GUCCIARDI, M. LE GUENNO et M. RENAULT.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :
Mme CRUSSON, Mme GROSDOIGT, M. GUCCIARDI, M. LE GUENNO et M. RENAULT.

Abstentions : Néant.

Votes contre : Néant.

Votes pour : 42 copropriétaires représentant 4115 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4115 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : Néant.

Votes contre : Néant.

Votes pour : 42 copropriétaires représentant 4115 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4115 tantièmes / 4115 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020. Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 15/05/2019 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 17 424.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 19 000.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 3 copropriétaires représentant 195 tantièmes / 4115 tantièmes.

DO ROBERT (61), ROCHER ROBERT (71), RONDEAU Philippe (63),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 39 copropriétaires représentant 3920 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 3920 tantièmes / 3920 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2021 au 31/12/2021. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2021 et finissant le 31/12/2021 arrêté à la somme de 18 709.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 2 copropriétaires représentant 124 tantièmes / 4115 tantièmes.

DO ROBERT (61), RONDEAU Philippe (63),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 40 copropriétaires représentant 3991 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 3991 tantièmes / 3991 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Point sur la mise en concurrence du contrat d'assurance multirisque immeuble.

La prime d'assurance multirisque immeuble actuellement placée chez GENERALI a augmenté de façon non satisfaisante ces deux dernières années.

Une mise en concurrence a été réalisée.

Le rapport d'appel d'offres réceptionné est joint à la présente convocation.

Compte tenu des tarifs et des garanties, la compagnie GENERALI a été de nouveau validée moyennant une prime inférieure de 300.00 EUROS.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°10: Equipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.**Article 24**

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndicat des copropriétaires n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et conformément à l'article 24-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par l'article 114 de la loi du 06/08/2015 :

- prend connaissance de la proposition de l'opérateur ORANGE d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble, dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques (CPCE),
- accepte les termes de la convention, jointe à la convocation, dont elle a pris connaissance et qui doit être signée entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires en application de l'article L. 33-6 du CPCE.

Cette convention prévoit en particulier que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique se font aux frais de l'opérateur.

Elle fixe la date de travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard dans les six mois à compter de sa signature.

Elle autorise également l'utilisation par d'autres opérateurs de toute infrastructure d'accueil de câbles de communications électroniques éventuellement établie par l'opérateur, dans la limite des capacités disponibles et dans les conditions qui ne portent pas atteinte au service fourni par l'opérateur. Elle ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Cette convention ne peut subordonner l'installation ou l'utilisation, par les opérateurs, des lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de fournir des services de communications électroniques, à une contrepartie financière ou à la fourniture de services autres que de communications électroniques et de communication audiovisuelle.

Abstentions : Néant.

Votes contre : Néant.

Votes pour : 42 copropriétaires représentant 4115 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4115 tantièmes / 4115 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la reprise d'une descente d'eau pluviale défailante en façade sur cour de la résidence. Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- Reprise d'une descente d'eau pluviale défailante en façade sur cour de la résidence.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BLONDY prévue pour un montant prévisionnel de 1 007.53 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à l'automne 2020

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 007.53 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance : 100% soit 1 007.53 EUROS TTC.exigible le 01/11/2020.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 61 tantièmes / 4115 tantièmes.

DO ROBERT (61).

Votes contre : Néant.

Votes pour : 41 copropriétaires représentant 4054 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 4054 tantièmes / 4054 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la reprise d'une descente d'eau pluviale défailante en façade sur cour de la résidence, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 77.00 EUROS HT selon détail suivant :

Gestion administrative et comptable : 00h30

Gestion technique : 00h30

Soit 1h00 à 77 EUROS HT de l'heure.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

Abstentions : 7 copropriétaires représentant 493 tantièmes / 3622 tantièmes.

COMTE REGINE (109), COUSIN VINCENT (63), DO ROBERT (61), JOUZEL SERGE (61), ROCHER ROBERT (71), ROMAN FRANCOIS (65), RONDEAU Philippe (63).

Votes contre : Néant.

Votes pour : 35 copropriétaires représentant 3622 tantièmes / 3622 tantièmes.

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

Soit 3622 tantièmes / 3622 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

- Néant

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 8 copropriétaires représentant 567 tantièmes / 4115 tantièmes.

COMTE REGINE (109), CORBIERRE JEAN YVES (74), COUSIN VINCENT (63), DO ROBERT (61), JOUZEL SERGE (61), ROCHER ROBERT (71), ROMAN FRANCOIS (65), RONDEAU Philippe (63),

Votes contre : Néant.

Votes pour : 34 copropriétaires représentant 3548 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 3548 tantièmes / 3548 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Participation à l'Assemblée Générale par visioconférence ou audioconférence. Article 24

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation. (Coût de 12.00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144.00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 14 copropriétaires représentant 1087 tantièmes / 4115 tantièmes.

BRAUD JOEL (79), COMTE REGINE (109), CORBIERRE JEAN YVES (74), COUSIN VINCENT (63), DO ROBERT (61), FERNANDEZ SYLVAIN (136), FORGET MICHEL (73), FREUDENBERG FREDERIC (56), GROSDOIGT GAELE (68), JOUZEL SERGE (61), OLIVIER PATRICE (108), ROCHER ROBERT (71), ROMAN FRANCOIS (65), RONDEAU Philippe (63),

Votes contre : 1 copropriétaire représentant 76 tantièmes / 4115 tantièmes.

LE CHATON MARCEL (76),

Votes pour : 27 copropriétaires représentant 2952 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 2952 tantièmes / 3028 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des Assemblées Générales par visioconférence. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 8 copropriétaires représentant 567 tantièmes / 4115 tantièmes.

COMTE REGINE (109), CORBIERRE JEAN YVES (74), COUSIN VINCENT (63), DO ROBERT (61), JOUZEL SERGE (61), ROCHER ROBERT (71), ROMAN FRANCOIS (65), RONDEAU Philippe (63),

Votes contre : 1 copropriétaire représentant 76 tantièmes / 4115 tantièmes.

LE CHATON MARCEL (76),

Votes pour : 3 copropriétaires représentant 3472 tantièmes / 4115 tantièmes.

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

Soit 3472 tantièmes / 3548 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Point sur les procédures engagées à l'encontre des propriétaires CHAILLEUX et ROMAN pour charges impayées.

Un point est fait en séance.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°19: Vie et gestion courante de la résidence.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- Rappel sur l'accès et l'utilisation de votre espace client « I-CITYA »,
- Projet de modification du bureau d'accueil par Appart City.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Jordan LÉONARD
Directeur Copropriété



Rapport Conseil Syndical LE SANITAT

Visite de la résidence du 20/02/2020 avec les représentants d'Appart-City, Mr Léonard, Mme Grosdoigt et Mme CRUSSON

Les travaux dans les parties communes ont bien été effectués pour un très beau résultat
Quelques points de SAV mais pris en charge par Mr LEONARD.

Visite de quelques appartements : les peintures et les sols des appartements visités sont très corrects par contre les meubles de cuisine et les salles de bain sont en état très moyen et seraient à changer (ce qui n'est pas aberrant pour 20 ans de service). Les plaques de cuisson sont également vieilles (anciennes plaques électriques).

Comptes Copropriété

Le relevé des dépenses courantes et travaux 2019 fait état d'une dépense de 18850,34€ de dépenses courantes sur un budget de 19000€ soit un réalisé quasi identique au budget.

Concernant les dépenses travaux relatives à la rénovation des parties communes avec les entreprises EAS et Loire Couleur, la dépense totale se monte à 132148.74€ sur un budget voté de 133011.50 € soit un léger écart en faveur des copropriétaires.

A noter que le fonds de travaux ALUR a bien été utilisé pour financer une partie du chantier suite à la dernière Assemblée.

Les budgets proposés 2020 et 2021 sont revus en fonction des postes mais le total reste identique.

Balance des copropriétaires débiteurs au 31/12/2019 : 4844,29 € dont la majorité de 4622,09 € imputable à 2 débiteurs. 2 assignations ont été initiées par le syndic.

Relances Appart-City pour obtenir

Actions de notre syndic avec relance directe auprès d'Appart-City par M Renault pour obtenir les comptes rendus d'interventions annuels relatifs à la maintenance :

- des équipements de sécurité incendie
- du portail automatique
- des ascenseurs
- des pompes de relevage
- des VMC et extracteurs de parking

Ainsi que le dernier contrôle technique quinquennal de l'ascenseur.

DEVIS VALIDÉS EN ASSEMBLÉE



Devis

SAINTE LUCE SUR LOIRE, le 19/11/2019

Numéro : JB J19/1465

Date de validité : 18/01/2020

Adresse de facturation

S.D.C. 2 IMPASSE DU SANITAT
CHEZ CABINET CITYA MELLINET
36 RUE ALFRED RIOM - CS 50504
44100 NANTES

Adresse du chantier

S.D.C. 2 IMPASSE DU SANITAT
2 IMPASSE DU SANITAT
44000 NANTES

Descriptif des travaux

TRAVAUX DE COUVERTURE

N°	Description	Qté	Unité	PV HT	Montant HT	TVA
1	TRAVAUX DE COUVERTURE					
1.1	Installation de chantier					
1.1.1	Demande d'une autorisation de voirie pour un véhicule	1,00	ENS	45,21	45,21	10,00
1.1.2	Mise en place d'un dispositif de sécurité : ligne de vie provisoire avec harnais pour travaux de cordistes.	1,00	ENS	195,23	195,23	10,00
	TOTAL Installation de chantier				240,44	
1.2	Reprise du haut de la descente : travaux réalisés par notre équipe de cordistes					
1.2.1	Découpe de la descente	1,00	ENS	165,78	165,78	10,00
1.2.2	Reprise de la naissance et du passage dans le mur.	1,00	ENS	282,78	282,78	10,00
1.2.3	Fourniture et pose d'une boîte à eau carrée en zinc de Ø 100	1,00	U	155,44	155,44	10,00
1.2.4	Raccord avec la descente existante	1,00	U	71,50	71,50	10,00
	TOTAL Reprise du haut de la descente : travaux réalisés par notre équipe de cordistes				675,50	
	TOTAL TRAVAUX DE COUVERTURE				915,94	

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

<i>Taux</i>	<i>Base</i>	<i>Montant</i>
	0,00	0,00
10,00	915,94	91,59
	0,00	0,00

Conditions de règlement :

Habituelles

PS : Sous réserve du bon état de la charpente

Pour l'entreprise :

<i>Total HT</i>	915,94
<i>Total HT Net</i>	915,94
<i>TVA</i>	91,59
<i>Total TTC</i>	1 007,53
<i>Acompte</i>	0,00
<i>Net à payer</i>	1 007,53 €

Pour le client (signature précédée de la mention : Lu et approuvé, bon pour accord)