

Nantes, le 10 février 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

10/02/2023

2 RUE EMILE MASSON

N° IMMATRICULATION :

L'an deux mille vingt-trois, le dix février à 14h00, les copropriétaires de la Résidence **APPART CITY CHATEAU DES DUCS** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic CBT JEAN MICHEL LEFEUVRE, se sont réunis en assemblée générale SALLE petit déjeuner Appart city 2 rue Emile Masson 44000 Nantes.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



M. BOUVATTIER François a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



MME AUSSEUR Diane a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



MME SEJOURNE Karine a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

La séance est ouverte à : 14h38.

Présent(s) et représenté(s)	38 copropriétaire(s)	Représentant	7229 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10000 tantièmes

Absent(s)	25 copropriétaire(s)	Représentant	2771 / 10000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

M. BENOIST Stéphane (95), MME BUFFARD Janine (100), M. DELEUSE Fabrice (98), M. DEMORY Tristan (158), M. DUPUIS Sylvain (259), M./MME EVANNO Robert (96), M./MME FERRE Pascal (95), MME GANNE Lydie (90), M./MME GARREAU Christophe (150), M./MME GUIARD Michel (98), M./MME HEMONIC Michael (99), M. HUCHON

Antoine (90), MME JAMOTEAU Ingrid (95), M./MME LE GAUTHIER Patrick (150), M. LIMIERI Marc (96), EURL MAGABAO SELLEM Philippe (195), MME MAURIN Céline (96), M. PIGEON Laurent (104), M. POYET POULLET Arnaud (18), M./MME RAVON ET BIZARD (95), STE ROUDIL IMMOBILIER (88), M. ROUSSEAU Stanislas (112), MME THYRAULT Sandrine (94), MME VERDIERE Stéphanie (93), M./MME WANG Yu (107)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/09/2021 au 30/09/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/09/2021 au 30/09/2022, dont un montant de 17 433.52 € TTC correspondant à la gestion courante.

Il est demandé au syndic de relancer les impayés tous les trimestres et de remettre à chaque visite technique trimestrielle, l'état des impayés aux membres du CS, avec les actions de recouvrement réalisées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes travaux de REPRISE CULOTTE DOUBLE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des documents comptables mentionnés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve le compte travaux, concernant les travaux de LA REPRISE CULOTTE DOUBLE, pour un montant total de 2 992.54 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes travaux de SECURISATION TOITURE TERRASSE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des documents comptables mentionnés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve le compte travaux, concernant les travaux de la SECURISATION DE LA TOITURE TERRASSE, pour un montant total de 2 665.91 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Examen et approbation des comptes travaux d'ENTRETIEN TOITURE TERRASSE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des documents comptables mentionnés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve le compte travaux, concernant les travaux d'ENTRETIEN DE LA TOITURE TERRASSE, pour un montant total de 4 586.88 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 30 septembre 2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 7229 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7229 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat de vérification des points d'ancrage (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Suite à l'installation de points d'ancrage et ligne de vie, le syndic propose la souscription d'un contrat de vérification annuelle (vérification réglementaire obligatoire).

Le syndic a consulté les sociétés SOPREMA (installateur) et SOCOTEC :

- devis SOPREMA : non réceptionné
- devis SOCOTEC : 277,20 € TTC/an

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :

- confier à l'entreprise SOCOTEC le contrat pour un coût de 277,20 € TTC ;
- répartir cette dépense en tantième de charges GENERALES ;
- mettre en place le contrat à partir du 01/03/2023

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 7138 / 7229 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 / 7229 tantièmes

M. GARCIA Eric (91)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 7138 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2022 au 30/09/2023 pour un montant de 18 532,95 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée générale propose la somme de 18 255.75 € TTC pour le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Il est rajouté le contrat pour la vérification des points d'ancrage, ce qui porte le **budget à 18 532,95 € TTC.**

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 7138 / 7229 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 / 7229 tantièmes

M. GARCIA Eric (91)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 7138 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 18 532,95 Euros ✓

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale fixe à 18 532,95 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 7138 / 7229 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 / 7229 tantièmes

M. GARCIA Eric (91)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 7138 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Dispense de mise en concurrence du syndic ✓

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

La Loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation. La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (Article 21 Loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic du cabinet LEFEUVRE.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 7033 / 10000 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 196 / 10000 tantièmes

M. GARCIA Eric (91), M. RECTON Daniel (105)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7033 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Désignation du syndic ✓

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée désigne le Cabinet LEFEUVRE Immobilier en qualité de syndic, de la copropriété APPART CITY CHATEAU DES DUCS dans les termes du contrat joint à la convocation qui entrera en vigueur le 10/02/2023 pour se terminer le 31/03/2024.

L'assemblée désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

D'autre part, le Cabinet LEFEUVRE informe que les fonds de la copropriété sont déposés à la Banque Populaire Atlantique sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Le syndic précise qu'en accord avec les membres du Conseil Syndical, il a été négocié une augmentation limitée à 1,5% sur les honoraires de syndic.

Les honoraires de vacation seront de 75 € HT/h et non 90 € HT/h.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Constitution d'une provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 36 de la loi 94-624 du 21/07/1994, l'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de provision spéciale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 7033 / 10000 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 / 10000 tantièmes

M. GARCIA Eric (91)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 105 / 10000 tantièmes

M. RECTON Daniel (105)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7033 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

↳ d'arrêter la composition suivante :

↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

↳ de ne pas constituer de Conseil Syndical.

RESOLUTION 15.1 : Élection de M. BOUVATTIER François

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

M. BOUVATTIER François est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : Élection de M. LE HOUEROU Hervé

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

M. LE HOUEROU Hervé est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15.3 : Élection de Ste APPART CITY S1046 Service Comptabilité Syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

Ste APPART CITY S1046 Service Comptabilité Syndic est candidat(e).



Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15.4 : Élection de M. NOURRISSON Henri

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. NOURRISSON Henri est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15.5 : Élection de Mme AUSSEUR Diane

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mme AUSSEUR Diane est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 15.6 : Élection de M. NAVARRE Ernest

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. NAVARRE Ernest est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de ravalement des façades (article 24)

Majorité : *Titre*

En accord avec les membres du Conseil Syndical, le syndic propose de réaliser le ravalement de façades du bâtiment.

Le syndic a consulté les sociétés :

- Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT pour un montant de 185 715.97 € TTC comprenant l'option étanchéité casquettes (réalisation du chantier possible sur 2023)
- Entreprise RF OUEST pour un montant de 182 652.41 € TTC comprenant l'option étanchéité casquette (prix ferme jusqu'à la réalisation du chantier possible en 2024)
- Entreprise REZOLIA qui n'a pas donné suite

Vous trouverez ci-joint devis et comparatif, après mise à jour des devis.

Après avoir rencontré et échangé avec les entreprises Gil Turpeau Bâtiment et RF Ouest sur place, le conseil syndical suit les préconisations des entreprises, et retient l'option talochée ainsi que le traitement des casquettes.

La société RF OUEST a remis et présenté deux plaquettes avec des simulations de nuances pour exemple, lesquelles sont consultables sur place ou le jour de l'assemblée générale.

Les travaux pourront être réalisés au printemps. La durée des travaux est estimée à 4 à 5 mois en totalité avec 2 mois environ sur les façades avant.

Mme Tesson, représentant Appart City Château des Ducs suggère de prévoir une prestation de gardiennage ou vidéosurveillance sur la façade côté rue, pour éviter les risques de vandalisme ou intrusion (déjà constatée lors du traitement du pignon dont les travaux ont duré une semaine). Les sociétés consultées ont prévu un poste vidéosurveillance dans leur offre respective.

Nous vous joignons une simulation des travaux par copropriétaire.

RESOLUTION 16.1 : Proposition de la société GIL TURPEAU BATIMENT

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :

- faire réaliser les travaux de nettoyage et ravalement de façades tels que définis par le descriptif et devis joint à la convocation - par l'entreprise **GIL TURPEAU BATIMENT** pour un montant de : **207 725,97 € TTC**,
- Souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage obligatoire pour un montant de **2 280,00 € TTC** selon offre DEVORSINE, susceptible d'être réévaluée en fonction des éventuels divers et imprévus.

- voter le coût des honoraires de suivi de travaux pour un montant de :

- 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 5 227,16 € TTC
- Vacations selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :

* Consultation des entreprises et analyse des offres: 3 h

* Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 3 h

* Constitution du dossier pour autorisation de travaux : 3 h

* Suivi et gestion du chantier : 20 h (comprenant une réunion tous les 15 jours, la préparation et dépôt de l'autorisation de travaux, la réception des travaux et levée des éventuelles réserves, soit un total de 29 h de vacation soit 2 610,00 € TTC pour le suivi technique soit un total de **7 837,15 € TTC**.

- voter le coût global s'élevant à **217 843,12 € TTC**.

- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES

- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le **01/04/2023 à 50 % et le 01/07/2023 à 50%**.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 175 / 10000 tantièmes
MME DUBUT Catherine (85) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest, M./MME GOERGER Christophe (90)
- Ont voté contre :** 34 copropriétaires représentant 6815 / 10000 tantièmes
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 134 / 10000 tantièmes
MME RIO Joel (134) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest
- Non exprimé :** 1 copropriétaire représentant 105/ 10000 tantièmes
M. RECTON Daniel (105)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 175 tantièmes.

RESOLUTION 16.2 : Proposition de la société RF OUEST

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales



près examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :

- faire réaliser les travaux de nettoyage et ravalement de façades tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise **RF OUEST** - pour un montant de : **204 712.66 € TTC**,
- souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage obligatoire pour un montant de **2 280,00 € TTC** selon offre DEVORSINE, susceptible d'être réévaluée en fonction des éventuels divers et imprévus.

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de :

- 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit **5 153.33 € TTC**
- Vacances selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :
 - * Consultation des entreprises et analyse des offres: 3 h
 - * Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 3 h
 - * Constitution du dossier pour autorisation de travaux : 3 h
 - * Suivi et gestion du chantier: 20 h (comprenant une réunion tous les 15 jours) comprenant la réception des travaux et levée des éventuelles réserves, soit un total de 29 h de vacation soit **2 610.00 € TTC** pour le suivi techniquesoit un total de **7 763.33 € TTC**.

- voter le coût global s'élevant à **214 755.99 € TTC**.

- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES

- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le **01/07/2023 à 25 % - le 01/10/2023 à 25% - le 01/01/2024 à 25% et le 01/04/2024 à 25%**

Cette résolution de traitement des façades est reportée à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 196 / 10000 tantièmes
M. GARCIA Eric (91), M. RECTON Daniel (105)
- Ont voté contre :** 34 copropriétaires représentant 6814 / 10000 tantièmes
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 134 / 10000 tantièmes
MME RIO Joel (134) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest
- Non exprimé :** 1 copropriétaire représentant 85/ 10000 tantièmes
MME DUBUT Catherine (85) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 196 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Décision à prendre concernant la fourniture et pose d'une échelle crinoline pour accéder à la terrasse supérieure (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



Lors de ses visites en toiture pour contrôle des prestations, le syndic a observé que l'échelle actuelle n'est pas sécurisée.

La société SOPREMA a été consultée et a remis son offre pour un montant de 3 916,52 € TTC
La société ARTINOV a été consultée, mais n'a pas donné suite.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
- faire remplacer l'échelle à crinoline tels que définis par le descriptif ou les devis joints pour un montant de : **3 916,52 € TTC**,

Le syndic relance la société Artinov pour obtenir son offre. Les devis seront soumis au choix du CS pour décision.

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de :

- 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 106,81 € TTC
- Vacances selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :
 - * Consultation des entreprises et analyse des offres: 1 h
 - * Rendez vous sur site avec le conseil syndical: h
 - * Suivi et gestion du chantier: h
 soit un total de **196,81 € TTC**.

- voter le coût global s'élevant à **4 113,33 € TTC**.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/04/2023 à 100 %.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 7138 / 7229 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 / 7229 tantièmes
 M. GARCIA Eric (91)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 7138 / 7229 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (article 24)



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

Vous trouverez ci-jointe la présentation et l'offre de l'Entreprise ASCAUDIT
 La copropriété comporte 81 lots principaux, et est soumise à **l'obligation à partir du 01.01.2024**

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
 - faire réaliser un PPT tel que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise **ASCAUDIT** - pour un montant de : **9 450,00 € TTC**,

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de :

- 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 236,24 € TTC
- Vacances selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :
 - * Consultation des entreprises et analyse des offres: 1 h
 - * Rendez vous sur site avec le conseil syndical: h
 - * Suivi et gestion du chantier: 1 h soit un total de 2 h de vacation soit 150,00 € TTC pour le suivi technique
 soit un total de **386,24 € TTC**.

- voter le coût global s'élevant à **9 836,24 € TTC**.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le **01/07/2023 à 50 % et 01/10/2023 à 50%**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 505 / 6275 tantièmes
 MME DUBUT Catherine (85) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest, M. GARCIA Eric (91), M./MME GOERGER Christophe (90), M. RECTON Daniel (105), MME RIO Joel (134) représenté(e) par M. NAVARRE Ernest
Ont voté contre : 32 copropriétaires représentant 5770 / 6275 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 954 / 7229 tantièmes
 SCI CHARGUI (954)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 5770 / 6275 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Autorisation de travaux de pose de film solaire sur les baies vitrées du cabinet médical avec modification de certaines ouvertures en aluminium, avec remplacement en verre - Majorité absolue ✓

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

Autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes :

L'assemblée autorise la SCI CHARGUI à effectuer à ses frais les travaux suivants :

pose de film solaire sur les baies vitrées du cabinet médical avec modification de certaines ouvertures en aluminium, avec remplacement en verre (descriptif sur devis joint).

L'intéressé justifiera auprès du syndic des qualifications et assurances des intervenants, d'une assurance dommages-ouvrage, avec garantie des existants si elle s'avère nécessaire, et s'assurera d'obtenir les autorisations administratives requises comme du respect de toutes réglementations applicables.

Si les travaux concernent la structure porteuse, l'étanchéité ou les normes de sécurité, ils devront être soumis préalablement à l'acceptation d'un bureau de contrôle qualifié pour ces prestations. Le descriptif des travaux devra être réalisé par un homme de l'art, lequel sera en outre chargé d'un contrôle d'exécution et d'un contrôle de bonne fin, et dont les honoraires seront supportés par le bénéficiaire de la présente autorisation.

Le respect de toutes ces conditions est préalable au début des travaux. Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis des tiers de tous les dommages pouvant résulter des travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 7229 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7229 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Questions diverses

Majorité : SansVote

Le syndic a passé commande pour des travaux d'entretien courant suite à la visite annuelle de Soprema, selon devis joint.

Le syndic a relancé la demande de contrat de maintenance VMC.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h10.

Président
M. BOUVATTIER

Secrétaire
MME SEJOURNE

Scrutateur n°1
MME AUSSEUR

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/09/2021 au 30/09/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5 : Examen et approbation des comptes travaux de REPRISE CULOTTE DOUBLE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes travaux de SECURISATION TOITURE TERRASSE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : Examen et approbation des comptes travaux d'ENTRETIEN TOITURE TERRASSE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9 : Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat de vérification des points d'ancrage (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2022 au 30/09/2023 pour un montant de 18 532,95 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant du 18 532,95 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12 : Dispense de mise en concurrence du syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 13 : Désignation du syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 14 : Constitution d'une provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

RESOLUTION 15.1 : Élection de M. BOUVATTIER François

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15.2 : Élection de M. LE HOUEROU Hervé

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15.3 : Élection de Ste APPART CITY S1046 Service Comptabilité Syndic

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15.4 : Élection de M. NOURRISSON Henri

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15.5 : Élection de Mme AUSSEUR Diane

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15.6 : Élection de M. NAVARRE Ernest

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 16 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de ravalement des façades (article 24)

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 16.1 : Proposition de la société GIL TURPEAU BATIMENT

Majorité : *Article25*– Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 16.2 : Proposition de la société RF OUEST

Majorité : *Majorité absolue*– Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 17 : Décision à prendre concernant la fourniture et pose d'une échelle crinoline pour accéder à la terrasse supérieure (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 18 : Décision à prendre concernant la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 19 : Autorisation de travaux de pose de film solaire sur les baies vitrées du cabinet médical avec modification de certaines ouvertures en aluminium, avec remplacement en verre - Majorité absolue

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 20 : Questions diverses

Majorité : *SansVote*

Certificat de signature électronique

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

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

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



Signatures électroniques
