

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 février 2023 - RAVEZIES LE TRIREME

Les copropriétaires de l'immeuble sis RAVEZIES LE TRIREME à BORDEAUX (33000) se sont réunis en assemblée générale le **27 février 2023 à 15 heures 0 minute** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 67 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 5267/**10000** millièmes.

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Présents à distance	11	1114
Représentés	20	1479
Votants par correspondance	32	2341
Absents	68	4733
Totaux	135	10000

Liste des copropriétaires votants à distance

APPARTCITYMONTPELLIER (377/10000), BERNIER Frederic et Laurence (73/10000), BOUILLOT Didier et Marie-France (55/10000), DEWINTRE et VERSTAVEL Lionel et Hélène (148/10000), DUCROS Marie Helene (82/10000), GASCHET Alain et Nathalie (50/10000), MENNESSON Indrani (52/10000), MICHEL Marion (66/10000), POSIERE Alexia (69/10000), TANGUY Marc et Elisabeth (70/10000), ZALUSKI Karina (72/10000)

Liste des copropriétaires votants par correspondance

AIT OUARAB Habib (113/10000), ALEXANDRE Daniel et Monique (60/10000), ALLAIN Arnaud et Nathalie (64/10000), ANDRE Françoise (83/10000), BEREZIAT Laurent et Nathalie (55/10000), CAMP - BATARD Jerome et Amandine (123/10000), CETTO - LAUTREIX Muriel (116/10000), CHATEAU Christophe et Delphine (55/10000), CROZIER Philippe et Christelle (67/10000), DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), DENIS Frantz (53/10000), DESRIVIERS Philippe et Martine (68/10000), DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), DREYER Mickael (62/10000), DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62/10000), HOULNE Jean Claude et Monique (47/10000), HUBERT Philippe et Annick (69/10000), LANGLADE Jérôme (51/10000), LHUILLIER Romain et Christelle (65/10000), LOUISET Veronique (70/10000), MICHAUD Nathalie (55/10000), MICHELET Xavier et Odile (129/10000), PELOILLE Laurent et Severine (51/10000), PEZAT Jean-Luc (62/10000), PIRON Patrice et Agnes (54/10000), PUTANO Geoffrey (65/10000), RAGUET Thierry et Sylvie (54/10000), RIEU Jean et Isabelle (66/10000), SAFONT Jacques (131/10000), SALLIER Joel et Nathalis (85/10000), SANDRE-MEILHAN Corinne (68/10000), THIVILLIERS Agnès (71/10000),

Liste des copropriétaires représentés

BALSAN - ATLANI Stephanie et Patrice (54/10000, représenté par GASCHET Alain et Nathalie), BERNIER Jean Michel et Ghislaine (131/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), BERNIOT CLERC Evelyne (102/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), BIMBENET Sophie (69/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), DEREMY Marylène (75/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), ESCULIER Wilfrid Catherine (61/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), GROSSHENNY - HEGY Richard et Christine (78/10000, représenté par GASCHET Alain et Nathalie), ITURRIOZ Jean-Claude et Marie Louise (50/10000, représenté par ITURIOZ PATRICK), JACQUEMOT Alain et Catherine (63/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), KERNEIS BAZIN Pascale (65/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), LAHAYE Corinne (54/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), LANG Marie-Françoise (64/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), MASSICOT

Florence (73/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), MICHAUT Gerald et Sylvie (61/10000, représenté par CHENAULT François et Beatrice), PAIRET Henri et Josette (84/10000, représenté par MICHAUX Valérie), PERROCHON Patrick (80/10000, représenté par MICHAUX Valérie), PETIT Elisabeth (52/10000, représenté par MICHAUX Valérie), PIESSENS Robert et Claudine (79/10000, représenté par MICHAUX Valérie), SPADA Damien (57/10000, représenté par GASCHET Alain et Nathalie), VICTORIN - VERT Daniel (127/10000, représenté par MICHAUX Valérie),

Liste des copropriétaires absents

ALLARY Eric et Susana (62/10000), ALMASRI Fadi et Dima (84/10000), ARLETTAZ Alain et Marie Noelle (62/10000), BARBE - GRESILLEY Martine (52/10000), BATIER Jean Marc et Michele (110/10000), BAUCHER Ingrid (49/10000), BENARD Franck et Corinne (53/10000), BEREZIAT Claude et Jeannine (55/10000), BERTHELOT Johan et Caroline (54/10000), BERTOLUCI Guillaume et Maria (72/10000), BRIFFAUT - BARRIERE Nicolas et Wendy (55/10000), BRONDES Jérôme (73/10000), CAMPANINI Isabelle (81/10000), CHAMBOST Philippe (68/10000), CHEVALIER Nicolas (54/10000), COUCHE Sylvain et Nadia (130/10000), COUET Marie-Pierre (84/10000), DE BASTOS Vincent (82/10000), DE POMMERAU Renaud (64/10000), DEBOISSY Joelle (55/10000), DERNIS Michel et Anna (65/10000), DI PASQUALE - SPINELLI Cyril et Sylviane (82/10000), DUVAL PATOUILLARD Christophe et Maud (88/10000), FAIVRE-CHALON Patricia (52/10000), GALIOT Laetitia (66/10000), GAUTIER Julien (47/10000), GENOT Vincent et Laetitia (50/10000), GUERIT - BLAIS Thibault et Nathalie (78/10000), GUILLOU -HUET Thierry et Sophie (51/10000), JAMILLOUX-LAVERGNE Maryse (51/10000), JANTROY Emmanuel et Shirley (80/10000), KERBRAT - LALLONDER Christophe et Alicia (77/10000), LE BAIL Marjorie (63/10000), LE CLOS DE REMAR (86/10000), LECUIR Stephane et Christelle (84/10000), LELARGE Anthony (69/10000), LEUNG Jean et Isabelle (78/10000), LITZLER - PECUDANI Daniel et Isabelle (49/10000), MAILLAUT Sophie (63/10000), MANOTTE Christophe et Agnes (62/10000), MANTAL Benjamin (86/10000), MASSIEUX Joelle (77/10000), MENAT - BOUVERET Christophe et Eva (87/10000), MOIRIER - GUILLOUS Fabien et Aurélie (51/10000), MONTELS - DECHORGNAT Michael et Florence (53/10000), NAESCU Bogdan et Liana-Cristina (78/10000), NDONGUE Emmeline (53/10000), PIHOUR Claude et Sandrine (61/10000), PRUDHOMME Georges et Emmanuelle (76/10000), RAVEZIES IMMOBILIERE (52/10000), RENARDET Christian et Chretima (75/10000), ROBIN Monique (79/10000), ROCHE Sylvie et Pascal (54/10000), ROUSSEAUX Sandrine (55/10000), SAHKI et DUBOSC-SAHKI Kevin et Marjorie (114/10000), SAUBUSSE Anne (92/10000), SEGIDA (54/10000), SIMARD Christophe (55/10000), SPRUGNOLI Janique et Patrick (65/10000), TAILLANDIER Angélique (65/10000), TARRAY / HEMERY Franck et Virginie (81/10000), TENART Paul (49/10000), TERNYNCK Christophe et Alain (123/10000), THOMAS Julien (71/10000), VALIN Jean-Luc et Marie-Claude (54/10000), VERGNES (61/10000), VIS et MOREN Pascale - Huguette (75/10000), VIVIN LABOULAIS Lorène (97/10000)

Liste des copropriétaires arrivé(s) en cours d'assemblée

BERNIER Frederic et Laurence (73/10000) (à 15:16, résolution 4- à distance), DUCROS Marie Helene (82/10000) (à 15:11, résolution 4- à distance), MICHEL Marion (66/10000) (à 15:12, résolution 4- à distance)

La présidente, Madame MICHAUX , après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1

ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de président(e) de séance :

- Mme MICHAUX Valérie

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants 68 4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2

ÉLECTION DES SCRUTATEURS

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateurs :

- Mr CHENAULT

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants 68 4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3

ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :

- CELAVISYNDIC

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants 68 4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

4-1. L'Extranet :

Pour vous connecter c'est simple, il suffit de vous rendre sur le site : www.celavisyndic.fr et rentrer vos identifiants qui vous ont été envoyés. Ils sont rappelés dans chacun de vos appels de fonds.

Chaque nouveau document enregistré vous est notifié par email avec le nom du dossier dans lequel votre nouveau document est enregistré. Exemple de message que vous pouvez recevoir :

« 1 nouveau document est disponible dans votre espace extranet dans le dossier : Relevés des charges et produits »

4-2. La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de la lettre envoyée).

Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet. Cette option est soutenue et recommandée par le conseil syndical.

Un courrier sera fait et envoyé en même temps que le PV de l'AG afin de relancer les copropriétaires pour que nous ayons plus de personnes adhérentes à la dématérialisation.

4-3. Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

4-4. Les débiteurs :

APPART' CITY - Débit : 7 523,27€ - Crédit : 3 233,90€ - Solde débiteur : 4 289,37€ - Nous sommes dans l'attente du remboursement des charges récupérables d'Appart'City.

La migration des données étant effective la procédure de relance des débiteurs ci-dessous sera appliquée.

Les coûts liés au recouvrement des sommes seront imputés aux copropriétaires défaillants.

* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 36 Euros TTC.

* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)
- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC
- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

4-5. Pertes et profits

Suite à la reprise du porte-feuille ASGS en décembre 2021, certaines sommes étaient placées en compte d'attente et non soldées. Ces sommes représentent principalement des profits sur des ventes et une perte concernant une refacturation à ASGS d'une facture ATHOME datant de 2020.

- JOURDAIN : +42,86€
- MANTAL - POISSON : +286,90
- Refacturation facture ATHOME à ASGS : -35,65€

Le total de ces sommes donne donc un profit de 294,11€ à solder par le SDC. Ces sommes ne seront pas régularisées tout de suite. Nous souhaitons tout d'abord en informer les copropriétaires.

4-6. Déclarations assurance dommage Ouvrage :

Suite à notre visite sur site nous avons fait une déclaration à l'assurance dommage ouvrage concernant les points suivants:

- D1 : Fissure sur le mur du premier étage avec décollement de celui-ci (Voir photos)
- D2 : Peintures qui se craquent et se décollent sur encadrements de portes d'appartements (Voir photos)
- D3 : Isolation acoustique non-conforme (Joint expertise acoustique DELHOM)
- D4 : Fissures dans l'entrée des appartements 114, 208, 210 216, 219, 227, 303, 311, 321, 327.
- D5 : Fissures dans la chambre des appartements 120, 208, 222, 304, 318, 323, 325, 327, 418, 515
- D6 : Fissures dans la chambre au niveau de la tête de lit des appartements 111, 112, 114, 115, 215, 217
- D7 : Fissures dans la salle de bains des appartements 108, 109, 116, 207, 215, 219, 221, 222, 227, 320, 321, 322, 327, 330, 416, 419, 421, 422, 424, 510, 512, 515, 521, 522, 523, 525, 527, 530
- D8 : Fissures dans le couloir du 3ème étage angle ascenseur face 315 et couloir 4ème étage face 403

La première visite d'expertise a eu lieu le 05 Avril 2022. Suite à cette première visite, l'assurance a acquis les garanties seulement sur le problème d'isolation acoustiques dans les appartements. A ce jour, nous avons reçu une première indemnité provisionnelle d'un montant de 48 000€ TTC dans l'attente du rapport et de la décision finale de la part de l'expert et de l'assurance DO.

Tous les autres dommages ont été refusés par l'assurance dommage ouvrage.

Point chronologique :

- 21 avril 2022 : Expertise par le cabinet d'expertise STELLIANT
- 3 mai 2022 : Reçu rapport préliminaire.
- 4 mai 2022 : Reçu de la position de l'assurance. A la suite de l'envoi du rapport préliminaire de l'expert, l'assurance s'est positionnée seulement sur une prise en charge du dommage 3. Les autres dommages ne sont pas à caractère décennale et ne compromettent ni la solidité, ni la destination de l'ouvrage.
- 14 juin 2022 : Expertise complémentaire par le cabinet d'expertise STELLIANT concernant la non-conformité de l'isolation acoustique
- 11 juillet 2022 : Reçu du rapport intermédiaire N°1
- 17 et 18 octobre 2022 : Expertise complémentaire par le cabinet d'expertise STELLIANT concernant la non-conformité de l'isolation acoustique
- 21 octobre 2022 : Reçu du rapport intermédiaire N°2
- 24 octobre 2022 : Reçu accord indemnité provisionnelle de 48 000€ TTC dans l'attente des conclusions des mesures acoustiques réalisés le 17 octobre et envoi à l'assurance contre-signée
- 13 décembre 2022 : Expertise complémentaire par le cabinet d'expertise STELLIANT concernant la non-conformité de l'isolation acoustique
- 22 décembre 2022 : Reçu du rapport intermédiaire n°3
- 31 janvier 2023 : Expertise complémentaire par le cabinet d'expertise STELLIANT concernant la non-conformité de l'isolation acoustique

Nous avons été informé qu'une réunion avec les experts était fixée le lundi 13 mars.

4-7. Autres sinistres et déclarations

Un point exhaustif concernant les déclarations en cours a été fait suite à la réunion avec le conseil syndical au mois de Décembre 2021. Vous trouverez sur l'extranet le compte rendu de cette réunion.

Il restait en suspend la problématique des tâches sur les moquettes ainsi que des éraflures au niveau des murs. APPART CITY a fait une déclaration à son assurance à ce sujet. L'assurance s'est retournée contre l'assurance du prestataire de service. A ce jour, Appart'City prévoit d'engager le changement des moquettes avec l'accord de leur assurance de façon à respecter les demandes de la reclassification de la résidence. Si les moquettes ne sont pas changées avant la reclassification de la résidence, Appart'City perdra très certainement une étoile. Ce qui peut donc engendrer des baisses de prix de la nuitée.

Nous avons pu constater lors de la visite du site que le changement des moquettes et les peintures des couloirs étaient en cours de réalisation. Seul le premier étage restait à finir.

4.-8. Rachat des PPUC

La procédure permettant au syndicat des copropriétaires de racheter les PPUC (parties privatives à usage commun) est arrivée à échéance en septembre 2022. La possibilité de racheter ces PPUC via cette procédure n'étant plus possible, tous les fonds alloués seront donc rendus aux copropriétaires et portés au crédit de leur compte.

Monsieur Gaschet est intervenu afin de savoir si le rachat des PPUC hors procédure du plan de sauvegarde pouvait être une solution à envisager. Madame Cidalia Piscot d'Appartcity nous a informé que le bail des copropriétaires contenait une clause de rachat pour l'euro symbolique en fin de bail de ces PPUC et s'engageait à fournir le document en question.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et 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 1 an :

- Monsieur GASCHET

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267
<hr/>		
Absents ou non votants	68	4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et 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 1 an :

- Monsieur CHENAULT

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267
<hr/>		
Absents ou non votants	68	4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et 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 1 an :

- Madame MICHAUX

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267
<hr/>		
Absents ou non votants	68	4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et 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 1 an :

- Monsieur HEURTEFEU

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267
<hr/>		
Absents ou non votants	68	4733

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	67	0	0
Tantièmes	5267	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

APPEL A CANDIDATURE DE M. / Mme. EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale examine et soumet au vote la/les candidature(s) suivante(s) :

- Aucun copropriétaire ne souhaite se joindre au Conseil Syndical.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	6	483
Représentés	0	0
Total des votants	6	483

Absents ou non votants 129 9517

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	6
Tantièmes	0	0	483

Se sont abstenus : **BEREZIAT Laurent et Nathalie (55/10000)**, **DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000)**, **DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000)**, **HOULNE Jean Claude et Monique (47/10000)**, **MICHELET Xavier et Odile (129/10000)**, **SALLIER Joel et Nathalis (85/10000)**,

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : **APPARTCITYMONTPELLIER (377/10000)**, **BALSAN - ATLANI Stephanie et Patrice (54/10000)**, **BERNIER Frederic et Laurence (73/10000)**, **BERNIER Jean Michel et Ghislaine (131/10000)**, **BERNIOT CLERC Evelyne (102/10000)**, **BIMBENET Sophie (69/10000)**, **BOUILLOT Didier et Marie-France (55/10000)**, **CHENAULT François et Beatrice (74/10000)**, **DEREMY Marylène (75/10000)**, **DEWINTRE et VERSTAVEL Lionel et Hélène (148/10000)**, **DUCROS Marie Helene (82/10000)**, **ESCULIER Wilfrid Catherine (61/10000)**, **GASCHET Alain et Nathalie (50/10000)**, **GROSSHENNY - HEGY Richard et Christine (78/10000)**, **HEURTEFEU Christophe et Brigitte (75/10000)**, **ITURRIOZ Jean-Claude et Marie Louise (50/10000)**, **JACQUEMOT Alain et Catherine (63/10000)**, **KERNEIS BAZIN Pascale (65/10000)**, **LAHAYE Corinne (54/10000)**, **LANG Marie-Françoise (64/10000)**, **LAVERGNE-FURNO Claude (111/10000)**, **MASSICOT Florence (73/10000)**, **MENNESSON Indrani (52/10000)**, **MICHAUT Gerald et Sylvie (61/10000)**, **MICHAUX Valérie (73/10000)**, **MICHEL Marion (66/10000)**, **PAIRET Henri et Josette (84/10000)**, **PERROCHON Patrick (80/10000)**, **PETIT Elisabeth (52/10000)**, **PIESSENS Robert et Claudine (79/10000)**, **POSIERE Alexia (69/10000)**, **SPADA Damien (57/10000)**, **TANGUY Marc et Elisabeth (70/10000)**, **VICTORIN - VERT Daniel (127/10000)**, **ZALUSKI Karina (72/10000)**,

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale désigne comme syndic la SARL CELAVISYNDIC, représentée par M. LE MIRE Bertrand. Titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par le CCI NANTES/SAINT-NAZAIRE sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066. Bénéficiant d'une garantie financière à hauteur de 3 500 000 € délivrée par CEGC, sous le numéro de police 30496SYN211 et d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit sous le numéro de police 415 43 943, auprès de Allianz.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 28/02/2023 et se terminera le 30/06/2024.

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic s'élèvera à la somme de 16 666.66 Euros HT soit 20 000 Euros TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic visible sur l'Extranet dans le dossier "Documents Assemblées Générales".

L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le Conseil Syndical se réserve le droit de mettre fin au contrat avec avertissement 2 mois auparavant en cas de manquement ou de faute grave.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants	68	4733
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	65	1	1
Tantièmes	5136	68	63

Se sont abstenus : **DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique** (63/10000),

Se sont opposés à la décision : **DESRIVIERS Philippe et Martine** (68/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS DU 01/01/2022 au 31/12/2022

L'Assemblée Générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée générale et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes s'élevant à la somme de 47 695,06€. Cette somme comprend 31 338,83€ de charges communes générales, 2724€ de mission d'audit acoustique, 1510,30€ de travaux d'isolation de faux plafond et 16 356,23€ de charges récupérables. Ces charges récupérables seront refacturées à Appart'City et remboursées comptablement à chaque copropriétaires en portant leur compte à crédit.

Le budget voté et approuvé pour cette même année était de 35 171,96€.

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h – 12h et 14h – 17h).

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	4		333
Votants à distance	11		1114
Votants par correspondance	32		2341
Représentés	20		1479
Total des votants	67		5267
<hr/>			
Absents ou non votants	68		4733
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	65	0	2
Tantièmes	5150	0	117
Se sont abstenus : DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), RAGUET Thierry et Sylvie (54/10000), Se sont opposés à la décision : Néant N'ont pas pris part au vote (*) : Néant (*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 12

MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023

Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale du 1er juin 2022 prévoyait un budget de 35 869 €. Le syndic propose d'augmenter ce budget à la somme de 515€ (mise à jour prime d'assurance).

BUDGET PREVISIONNEL 2023

Charges courantes générales :

- Prime d'assurance : 5 815 € (*Un copropriétaire est intervenu pour demander si une mise en concurrence de l'assureur ne serait pas utile. Valentin a expliqué que cela avait été fait et que la prime actuelle et les garanties accordées correspondent bien aux prix actuels proposés.*)
- Rémunération du syndic : 20 000 €
- Frais postaux : 1 650 €
- Frais bancaire : 36 €
- Ligne pompier : 400 € / CR
- Contrat entretien porte automatique : 155 € / CR

Ascenseurs :

- Alarme : 880 € / CR

Charges AFUL :

- Compteurs 849 éclairage: 2065 € / CR
- Nettoyage extérieur: 320 € / CR
- MRI : 430 € / CR
- Frais postaux: 8 € / CR
- Frais bancaires : 50 € / CR
- Entretien Toiture: 2000 € / CR
- Honoraires: 1475 € / CR
- Entretien et petites réparations : 1100 € / CR

Le budget prévisionnel 2023 est arrêté à la somme de 36 384 €.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2023 proposé ci-dessus.

La régularisation sera effectuée sur le deuxième appel de fonds de l'année 2023 soit au mois de juillet 2023.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants	68	4733
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	59	0	8
Tantièmes	4735	0	532

Se sont abstenus : ALLAIN Arnaud et Nathalie (64/10000), DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), DESRIVIERS Philippe et Martine (68/10000), DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62/10000), HOULNE Jean Claude et Monique (47/10000), LOUISET Veronique (70/10000), RAGUET Thierry et Sylvie (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 13

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 au 31/12/2024

Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

* Charges courantes générales :

- Prime d'assurance : 5815 €
- Rémunération du syndic : 20000 €
- Frais postaux : 1650 €
- Frais bancaires : 36 €
- Contrat entretien porte automatique : 155 € / CR

Ascenseurs :

- Alarmes: 880 € / CR

Charges AFUL :

- Compteurs 849 éclairage: 2100 € / CR
- Nettoyage extérieur: 350 € / CR
- MRI : 550 € / CR
- Frais postaux: 50 € / CR
- Frais bancaires : 120 € / CR
- Entretien Toiture: 2000 € / CR
- Honoraires: 1475 € / CR
- Entretien et petites réparations : 1100 € / CR

Le budget prévisionnel 2024 est arrêté à la somme totale de 36 281 €.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 proposé ci-dessus.

L'Assemblée autorise le Syndic à procéder à l'Appel de Fonds en 2 fois soit au aux mois de Janvier et Juillet 2024.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	4		333
Votants à distance	11		1114
Votants par correspondance	32		2341
Représentés	20		1479
Total des votants	67		5267
<hr/>			
Absents ou non votants	68		4733
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	59	0	8
Tantièmes	4716	0	551
<p><u>Se sont abstenus</u> : DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), DESRIEVS Philippe et Martine (68/10000), DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62/10000), HOULNE Jean Claude et Monique (47/10000), RAGUET Thierry et Sylvie (54/10000), SALLIER Joel et Nathalis (85/10000), SANDRE-MEILHAN Corinne (68/10000),</p> <p><u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant</p> <p><u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant</p> <p>(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.</p>			

Vote n° 14			
<u>CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL</u>			
<p>Pour rappel, lors de l'Assemblée générale du 1er juin 2022 avait fixé à 3000€ TTC le montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.</p> <p>L'Assemblée Générale décide de fixer à 3000 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.</p>			
La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.			
Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	4		333
Votants à distance	11		1114
Votants par correspondance	32		2341
Représentés	20		1479
Total des votants	67		5267
<hr/>			
Absents ou non votants	68		4733
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	65	0	2
Tantièmes	5078	0	189
<p><u>Se sont abstenus</u> : DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), SALLIER Joel et Nathalis (85/10000),</p> <p><u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant</p> <p><u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant</p> <p>(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.</p>			

Vote n° 15

MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS

Pour rappel l'assemblée générale du 1er juin 2022 avait fixé à 3000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des marchés est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3000 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants	68	4733
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	66	0	1
Tantièmes	5197	0	70

Se sont abstenus : LOUSET Veronique (70/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 16

DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale du 1er juin 2022 avait voté la constitution d'un fonds travaux pour un montant de 5000 Euros TTC.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle à 5000.00€ (le minimum en application de la LOI ALUR du 24 Mars 2014 étant à 5% du budget)

Les fonds seront appelés avec les appels de fonds pour les charges courantes.

Revote à la majorité de l'article 24

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	32	2341
Représentés	20	1479
Total des votants	67	5267

Absents ou non votants	68	4733
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	1	5
Tantièmes	4815	85	367

Se sont abstenus : **DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62/10000), LOUISET Veronique (70/10000), SANDRE-MEILHAN Corinne (68/10000),**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 16

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	4	333
Votants à distance	11	1114
Votants par correspondance	30	2191
Représentés	20	1479
Total des votants	65	5117

Absents ou non votants	70	4883
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	60	0	5
Tantièmes	4750	0	367

Se sont abstenus : **DEKEYNE - PRUDHOMME Eric et Monique (104/10000), DOS SANTOS - MOCHEZ Laurent et Veronique (63/10000), DU CHEYRON DE BEAUMONT Bruno et Colette (62/10000), LOUISET Veronique (70/10000), SANDRE-MEILHAN Corinne (68/10000),**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **PUTANO Geoffrey (65/10000), SALLIER Joel et Nathalis (85/10000),**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 17

DISCUSSION SOUHAITÉE PAR LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL CONCERNANT LE RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL LIANT LES COPROPRIÉTAIRES A APPART'CITY

Les membres du conseil syndical souhaitent évoquer le sujet du renouvellement du bail avec Appart'City. Nous laissons donc la parole aux membres du conseil syndical, aux copropriétaires ainsi qu'à la direction d'Appart'City afin d'échanger sur le sujet et de répondre aux différentes questions.

Madame Cidalia Piscot a pris note du souhait de demande d'information du conseil syndical sur le processus de renouvellement du bail. Une réunion du comité de suivi, mis en place lors de la dernière AG par Appart City et constitué des membres du conseil syndical, sera fixée par Madame Collet avec Monsieur Gaschet afin d'échanger sur ce sujet.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **16 heures et 28 minutes**.
Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le secrétaire,
CELAVI SYNDIC

Le Président,
Mme.MICHAUX

Le scrutateur,
M.CHENAULT

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 deux 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 première phrase du présent alinéa ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

CELAVI SYNDIC : Parc de Brais - 39 route de Fondeline – 44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat : 06 42 37 72 20 - secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité : 07 85 13 21 13 - 07 85 13 21 27 - aurore@celavisyndic.fr

SARL au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045

Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 30496SYN211 à hauteur de 3.500.000 €

Valerie MICHAUX

Valentin AUDION

Francois CHENAULT