

**RESIDENCE LES BERGES DE LA LOIRE
3 ALLEE JACQUES BERQUE
44000 NANTES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 06 AVRIL 2023**

Le jeudi six avril deux mille vingt-trois à quinze heures.

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à NANTES (44000), 3 Allée Jacques Berque, se sont réunis en Assemblée Générale au 96 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE, sur convocation qui leur avait été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 99408 / cent mille tantièmes.

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

Mme BACHELIER Marie-Charlotte (592 tantièmes)

Représentant 592 / cent mille tantièmes.

1. Désignation du Président

Est élu au poste de président de l'assemblée, Monsieur GARCIA Pierre

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

2. Election du secrétaire de séance

Est élu secrétaire de séance, Madame CALCAGNI Julie

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

PG 

3. **Approbation des comptes du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 – Article 24 majorité simple**
4. **Quitus au syndic – Article 24 majorité simple**
5. **Election d'un conseil syndical - Article 25 majorité absolue (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**
6. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - Article 25 majorité absolue (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**
7. **Révision du budget du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Modalités des appels - Art. 24 Majorité simple**
8. **Approbation du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 – Modalités des appels - Art. 24 Majorité simple**
9. **Ratification des travaux de remplacement et de fixation des plaques de bardage - Art. 24 Majorité simple**
10. **Validation du mode de financement des travaux relatifs au remplacement et à la fixation des plaques de bardage via le fonds de travaux - Art. 24 Majorité simple**
11. **Travaux - Remplacement du groupe de production d'eau glacée**
 - 11.1 – **Décision de réaliser les travaux - Art. 24 Majorité simple**
 - 11.2 – **Modalités de financement des travaux de remplacement du groupe de production d'eau glacée - Art. 24 Majorité simple**
 - 11.3 – **Modalités de financement des travaux de remplacement du groupe de production d'eau glacée via un abondement au fonds de travaux - Art. 24 Majorité simple**
12. **Ratification des travaux des baies informatiques – solde du compte travaux - Art. 24 Majorité simple**
13. **Questions diverses**

3. Approbation des comptes du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 pour un montant de 308.139,68 euros, tels qu'ils ont été joints à la convocation (annexes comptables jointes)

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

4. Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

PG 

5. Election d'un conseil syndical

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical. L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

~~cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

Cette résolution est adoptée / rejetée à majorité / unanimité de tous les copropriétaires.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

~~cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

Cette résolution est adoptée / rejetée à majorité / unanimité de tous les copropriétaires.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

~~cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

Cette résolution est adoptée / rejetée à majorité / unanimité de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale constate l'absence de candidature au conseil syndical (art 21, al 18, L 10 Juillet 1965). Le procès-verbal sera notifié à tous les copropriétaires.

6. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

L'Assemblée Générale fixe à 10 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

~~cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
~~cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

Cette résolution est adoptée / rejetée à la majorité / à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution sans objet compte tenu du vote précédent.

7. Révision du budget du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 332.825,00 euros, joint à la convocation, pour l'exercice du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Aparthotel. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356 cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052 cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
(M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN
– 516 tantièmes)
0 cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

PG 

8. Approbation du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de 318 975 euros, joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Apparthotel. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

9. Ratification des travaux de remplacement et de fixation des plaques de bardages

Préambule :

Le 22 mai 2021, un élément du bardage de la façade arrière (6 ml x 1,20 ml) s'est décroché. L'élément a pu être remis en place ; Le 17 septembre 2021, deux autres éléments de façade se sont décrochés et sont tombés ; Un seul des deux éléments a été retrouvé.

Une déclaration en multirisque immeuble a été effectuée au motif du sinistre tempête. Après analyse des conditions climatiques des périodes considérées, l'assurance a refusé de faire jouer la garantie tempête.

La société FELIS est intervenue à l'aide de cordistes pour proposer un devis de sécurisation de la façade. La pose d'armatures de câbles et de filets a été proposée dans l'attente d'un audit plus global du bardage du bâtiment.

À l'occasion de leurs constats, les cordistes ont mis en évidence le caractère défectueux des fixations des panneaux de bardage composées de cornières et vis filetées (la vidéo prise durant l'intervention fait apparaître que les vis sortent de leurs pattes et ne tiennent pas) ; les désordres ne sont donc pas consécutifs à une tempête mais relèvent bien d'une problématique de fixation des panneaux.

Conformément à l'[article 18 de la loi du 10 juillet 1965](#), le cabinet Lincoln François Premier, en qualité de syndic, a fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en considération de l'urgence quant à la salubrité, la solidité de l'immeuble et la sécurité des biens et des personnes en validant le devis de la société FELIS pour un montant de 36.447,84 € TTC au titre de la repose de deux panneaux et la reprise des fixations de 13 plaques de bardage.

L'assemblée générale ratifie les travaux de bardage engagés en urgence par le syndic et réalisés par l'entreprise FELIS pour la somme de 36.447,84 € TTC.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 408	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

10. Modalités de financement des travaux de remplacement et de fixation des plaques de bardage via le fonds de travaux

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du dossier, valide le financement des travaux de remplacement et de fixation des plaques de bardage réalisés par la société FELIS via le fonds de travaux, à hauteur de la somme de 36.447,84 € TTC.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
0	cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

PG 

11. Travaux - remplacement du groupe de production d'eau glacée

Préambule :

En mai 2022, l'installation de production d'eau glacée est tombée en panne ; Le matériel de marque Wesper, de fabrication italienne, date de la construction du bâtiment (2008). La durée de vie attendue pour ce type d'appareil est d'une quinzaine d'années.

L'entretien de cet équipement est assuré depuis 2020 par la société ERECCA : l'historique de la maintenance fait apparaître de nombreux travaux et dépannages.

En 2020, lors de la remise en service de l'appareil, il a été réalisé une importante opération de maintenance qui a permis de passer la saison de climatisation ; En 2021, lors de la sortie d'hivernage de l'appareil, il a été constaté une perte du fluide frigorifique sur chacun des circuits qui provient de l'usure des canalisations en cuivre qui alimentent les condenseurs en fluide frigorifique. Ces conduites de cuivre s'usent avec le frottement dû aux vibrations lors du fonctionnement de la machine ; En août 2021, la défaillance d'un des ventilateurs du condenseur a provoqué une montée en pression de l'appareil, qui a engendré la rupture d'un élément fragilisé et provoqué la perte du fluide frigorifique.

La poursuite de la climatisation du bâtiment a été permise avec le second circuit frigorifique de l'appareil ; cependant, fin septembre 2021 une nouvelle fuite de fluide s'est déclarée.

Les deux circuits du groupe d'eau glacée fuyards ne contiennent plus de fluide frigorifique : la remise en route de l'installation nécessite des interventions lourdes et coûteuses (recherche de fuite, soudure, nettoyage des réseaux, tirage au vide, recharge en gaz), le remplacement de nombreux éléments (ventilateur, déshydrateurs, silent bloc, flexibles, huile,...) et également de nombreux composants de l'appareil qui montrent des signes de faiblesses notamment les compresseurs, les pompes et autres contacteurs ...

Aucune garantie ne peut être apportée quant aux réparations qui pourraient être effectuées : l'installation étant constituée de dizaines de tubes d'alimentation en fluide frigorifique semblables à ceux déjà réparés au printemps 2021.

Le fluide frigorifique est relativement polluant : de ce fait, la réglementation impose un strict suivi des fluides utilisés et limite la quantité par an dans un appareil.

Le mainteneur a conseillé de ne plus investir dans des travaux de réparation sur cette installation et de prioriser son remplacement par un appareil neuf.

Ce dossier a été soumis à notre consultant, la société AMPS-CVC, qui a confirmé que « *La marque de votre groupe actuel (Wesper) n'existe plus et a été reprise par différentes sociétés rendant de ce fait l'accès aux pièces détachées compliqué.*

La durée de vie d'un groupe d'eau glacée est effectivement de 15 à 20 ans et vous sous trouvez donc avec une installation en fin de vie pour laquelle de gros investissements ne sont plus forcément rentables ».

Logistique et contraintes d'interventions

L'implantation de l'ensemble immobilier (15 étages, stade de football et la présence des berges) ne permet pas de recourir à un grutage mais seulement à un hélitreuillage qui est un poste particulièrement onéreux sur cette intervention.

Le recours à un hélicoptère de type super-puma est obligatoire en raison du poids de la charge et du nombre d'intervenants : 4 personnes spécialement dédiées qui assurent la fixation du groupe froid et du matériel constitue l'équipe d'intervention en sus de l'appareil.

Plusieurs rotations sont nécessaires en vue de l'opération (dépose de l'existant et pose du nouvel équipement).

Les sociétés spécialisées (et consultées) sont essentiellement situées en Savoie et Haute Savoie (en raison d'intervention en montagne notamment pour des opérations de sauvetage) ; à ce titre, un ajustement sur le tarif de l'hélitreuillage qui bénéficiera au syndicat des copropriétaires est négociée dans le cas d'interventions similaires dans l'Ouest de la France permettant de mutualiser le recours à l'hélicoptère et évitant ainsi de supporter le coût d'un « déplacement » dédié au chantier.

Le prestataire fera son affaire personnelle des autorisations de survol auprès de la Direction de l'aviation civile et la Direction des voies navigables.

Il est également précisé que l'ensemble immobilier devra faire l'objet d'une libération totale de ses occupants pendant la durée de l'opération d'hélitreuillage (environ deux heures).

Enfin, la réalisation du chantier nécessite impérativement la suspension de l'émission des antennes de radiotéléphonies présentes en terrasse.

Mise en concurrence

Outre l'entreprise en charge de la maintenance, il a été consulté d'autres prestataires dont les offres n'ont pas été retenues ou déclinées en raison de la spécificité du chantier.

Le choix s'est porté sur l'entreprise CELFY qui est, depuis plus de 75 ans, spécialisée dans l'installation, la rénovation, la maintenance de plomberie, chauffage, ventilation et climatisation pour une clientèle professionnelle, industrielle, tertiaire et immobilière et qui a apporté son expertise notamment sur le volume de stockage en terrasse plus conséquent afin d'éviter une usure prématurée du groupe froid.

Le démarrage des travaux est prévu en avril 2023.

PG 

11.1 - Décision de réaliser les travaux

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du dossier, décide d'effectuer les travaux de remplacement du groupe de production d'eau glacée, par l'entreprise CELFY pour un montant de 215.000,00 € H.T. soit 258.000,00 € T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 408 cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0 cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

11.2 - Modalités de financement des travaux relatifs au groupe de production d'eau glacée par des appels exceptionnels travaux

S'agissant de grosses réparations rendues utiles et nécessaires à la poursuite de l'activité de la résidence conformément à sa destination, le remplacement complet du système de climatisation est à la charge des copropriétaires, l'absence de climatisation ne favorisant pas une commercialisation pérenne des logements.

Les quotes-parts totales affectées au lot figurent dans le tableau joint à la convocation (annexe résolution 11.2 jointe).

Echéancier des appels de fonds :

Le Syndic propose à l'Assemblée Générale de procéder aux appels de fonds exceptionnels nécessaires aux travaux de remplacement du système de production d'eau glacée en clé de répartition « dépenses générales » selon les modalités ci-après définies :

- Montant des appels travaux : 1/10^{ème} de la quote-part totale de la dépense par lot

- Echéancier des appels travaux :

Date d'exigibilité de l'appel de fonds	Montant de l'appel de fonds pour la copropriété
01/07/2023	25 800€
01/10/2023	25 800€
01/01/2024	25 800€
01/04/2024	25 800€
01/07/2024	25 800€
01/10/2024	25 800€
01/01/2025	25 800€
01/04/2025	25 800€
01/07/2025	25 800€
01/10/2025	25 800€
	TOTAL : 258 000€

Conformément à l'article 6-2 du Décret du 17 mars 1967, le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombera au copropriétaire au moment de l'exigibilité des appels.

L'Assemblée Générale valide le mode de financement des travaux relatifs au groupe de production d'eau glacée par des appels de fonds exceptionnels selon les modalités ci-dessus définies

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

0 cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
99408 cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents ou représentés.

PG M

11.3 - Modalités de financement partagé des travaux relatifs au remplacement du groupe de production d'eau glacée par un abondement au fonds de travaux

A titre exceptionnel, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTEL accepte de financer pour moitié les travaux L'autre contrepartie sera financée par les copropriétaires moyennant le calendrier défini ci-dessous.

L'assemblée générale valide le financement de 258.000 € TTC du remplacement du groupe de production d'eau glacée selon les modalités suivantes :

- Participation de l'exploitant à hauteur de 129.000,00 € TTC,
- Participation des copropriétaires à hauteur de 129.000,00 € TTC.

Les quotes-parts totales affectées au lot figurent dans le tableau joint à la convocation (annexe résolution 11.3 jointe).

Echéancier des appels de fonds – Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %)

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, Le Syndic propose de procéder aux appels du fonds de travaux nécessaires au remplacement du système de production d'eau glacée en clé de répartition « dépenses générales » selon les modalités ci-après :

- Montant des appels du fonds de travaux : 1/12^{ème} de la quote-part totale de la dépense par lot
- Echéancier des appels du fonds de travaux :

Date d'exigibilité de l'appel de fonds	Montant de l'appel de fonds supporté par les copropriétaires et prélevés sur la rentabilité	Montant de l'appel de fonds supporté par la société Reside Etudes Apparthotels
01/11/2023	10 750€	10 750€
01/02/2024	10 750€	10 750€
01/05/2024	10 750€	10 750€
01/08/2024	10 750€	10 750€
01/11/2024	10 750€	10 750€
01/02/2025	10 750€	10 750€
01/05/2025	10 750€	10 750€
01/08/2025	10 750€	10 750€
01/11/2025	10 750€	10 750€
01/02/2026	10 750€	10 750€
01/05/2026	10 750€	10 750€
01/08/2026	10 750€	10 750€
	TOTAL : 129 000€	TOTAL : 129 000€
	TOTAL DEFINITIF : 258 000€	

Conformément à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale valide le mode de financement des travaux relatifs au groupe de production d'eau glacée par des appels de fonds travaux selon les modalités ci-dessus définies

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 98 356 cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 1052 cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
(M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)
- 0 cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

PG N

12. Ratification des travaux des baies informatiques – solde du compte travaux

En 2022, l'assemblée générale a validé les travaux de mise en conformité des baies informatiques par un financement via le fonds de travaux.

Le syndic informe les copropriétaires que les travaux sont achevés : ils ont été financés en totalité pour un montant de 6.625,30 €.

L'assemblée générale, décide, après délibération, de solder le compte travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

98 356	cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0	cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
1052	cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (M. Mme APPERT – 536 tantièmes et M. Mme MORIN – 516 tantièmes)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

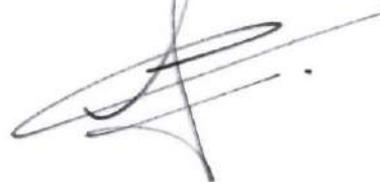
13. Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 15h57

Le Président



Le Secrétaire



Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : 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 des dites 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 (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85)