LEFEUVRE
IMMOBILIER

SIGMA 2000
5 boulevard Vincent Gâche
CS 16327
44263 Nantes Cedex 2
www.lefeuvre-immobilier.com

ligne directe : 02.51.72.94.74
Comptabilité : 02.51.72.98.53 - le matin répondeur l'après-midi
Gestionnaire : Karine SEJOURNE
Mail : ie2@cabinet-lefeuvre.com

Mesdames et Messieurs
les Copropriétaires
4 Rue Jeanne Chauvin

44600 SAINT *NAZAIRE*

NANTES, le mardi 28 septembre 2021

DOSSIER No 1195
COPIE CONFORME

ASSEMBLEE GENERALE ordinaire du Mardi 28 septembre 2021
PROCES-VERBAL

Le mardi 28 septembre 2021, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée ordinaire de copropriété sise à SAINT NAZAIRE, 4 Rue Jeanne Chauvin , suivant convocation qui leur avait été préalablement adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A 09h30, les membres présents et valablement représentés, relevés sur la feuille de présence totalisent ensemble 6923/10000 èmes des voix du Syndicat.

De la feuille de présence et des pouvoirs, il ressort :

MEMBRES PRESENTS & REPRESENTES :
Total : 69 copropriétaires et 6923 tantièmes

MEMBRES ABSENTS : Monsieur ABENZOAR Simon (70), Monsieur ALVES José (65), Monsieur BICER Alain (65), Mme BOS Maryannick (72), Messieurs BROCHET Jean-Loup et Loup-Michel (65), Mr ou Madame CAYRE Jean-Luc et Sylvie (108), Monsieur CHATENET Pascal (65), Monsieur COLLIN Laurent (132), Mr ou Madame COMTE / BAUDU Julien et Fanny (63), Mr ou Madame DELABIE / ACROSSE Lionel et Hélène (65), Mr ou Madame FERNANDO Laurent et Sonia (66), Monsieur FORBOTEAUX Stéphane (63), Monsieur FRICOT Régis (70), Monsieur GLORION Pierre (116), Monsieur GREMILLET Bernard (70), Monsieur GUILBAUD Franck (70), Mr ou Madame GUYON Henri et Marie-Luce (125), Mme HERISSEY/RIDEAU Laure (70), Mme LEFEUVRE Maryse (70), Mr ou Madame LEGEAI Thierry et Carole (70), Mr ou Madame LESUR Jean Eric et Marianne (65), Mr ou Madame LOHR Yvan et Evelyne (65), Mme MARIE-ANNE Peggy (122), Mr ou Madame MARION / SATTA Hervé et Denise (65), Mr ou Madame MICHEL Grégory et Solenne (65), Monsieur MOUGNAUD Jean-Claude (151), Mme NICOLET Sandrine (108), Mr ou Madame ORTEGA Samuel et Isabelle (121), Mr ou Madame PERCHET / CHIROL Mériam et Nathalie (65), Mr ou Madame RAFAN / CASANOVA Sébastien et Chrystelle (66), Monsieur ROBERT Harry (65), M. ou Madame ROY Raphaël (122), Monsieur RUCHAUD Jean-François (63), Mme SOLIBIEDA Marianne (65), Monsieur VINCENT Julien (114), Monsieur VOGEL Nicolas (65), Monsieur WILSON IARIA Christophe (65), Monsieur WOLGENSINGER Alain (65),
Total : 38 copropriétaires et 3077 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de 6923 tantièmes sur 10000 tantièmes
Et 69 copropriétaires sur 107 copropriétaires

DELIBERATIONS

Résolution 01 : Désignation du président de séance (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée désigne Mr VANIER Stéphane en qualité de président de séance.

Le mail de M. Henri GUYON communiquant ses instructions de votes, ne peut être pris en compte par l'assemblée, faute de réception de pouvoir ou bulletin de vote signé, avant le début de la tenue de l'assemblée générale.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6923	Tantième(s)	Et	69	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

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

Résolution 02 : Désignation du scrutateur (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée désigne Mr RABIN Didier et M. BOCQUILLON Jean-François en qualité de scrutateurs.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6923	Tantième(s)	Et	69	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

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

Résolution 03 : Désignation du secrétaire de séance (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6923	Tantième(s)	Et	69	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

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

Résolution 04 : Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01.05.2020 au 30.04.2021 (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

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 01.05.2020 au 30.04.2021, dont un montant de 21 849,22 € TTC correspondant à la gestion courante.

Le syndic vérifiera la TVA qui apparaît sur les répartitions de charges diffusées avec la convocation.

Il est demandé au syndic de lister les frais de déplacements de M. Vanier et du syndic dans le cadre du suivi des dommages ouvrages pour réclamation auprès de l'assurance Dommage Ouvrage.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6573	Tantième(s)	Et	65	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	350	Tantième(s)	Et	4	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Se sont abstenus : COTTON Michèle (65), MASSET Delphine (65), PORTIER Thierry et Virginie (65), RABIN Didier et Odile (155),

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

Résolution 05 : Quitus au syndic pour l'exercice écoulé (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée, après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic, lui donne quitus pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6923	Tantième(s)	Et	69	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

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

Résolution 06 : Fixation de la date de clôture de l'exercice de la copropriété (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée fixe la date de clôture de son exercice au 31.03 de chaque année, au lieu du 30.04 (appels de charges semestriels au 01.04 et 01.10 de chaque année).

Résultat des votes

Nombre de pour:	6853	Tantième(s)	Et	68	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	70	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Se sont abstenus : FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70),

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

Résolution 07 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01.05.2021 au 31.03.2022 (N+1) (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée générale fixe à 23 641,18 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01.05.2021 au 31.03.2022.
L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6299	Tantième(s)	Et	62	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	70	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	554	Tantième(s)	Et	6	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Liste des opposants : FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70),
Se sont abstenus : COTTON Michèle (65), COUTURIER Christophe (65), GUNTHNER Pierre et Céline (139), MASSET Delphine (65), PORTIER Thierry et Virginie (65), RABIN Didier et Odile (155),

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

Résolution 08 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01.04.2022 au 31.03.2023 (N+2) (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée générale fixe à 23 641,18 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01.04.2022 au 31.03.2023.
L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque semestre de l'exercice.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6414	Tantième(s)	Et	63	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	509	Tantième(s)	Et	6	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Se sont abstenus : COTTON Michèle (65), COUTURIER Christophe (65), GUNTHNER Pierre et Céline (139), JAHAN Marcel (110), MASSET Delphine (65), PORTIER Thierry et Virginie (65),

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

Résolution 09 : Annulation de la résolution 14 du procès-verbal de l'assemblée générale du 24.09.2020. Remboursement de l'appel de fonds. (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

Le syndic rappelle la résolution 14 votée le 24.09.2020 :

Réfection sol couloirs RDC
Il est rappelé qu'en 2014 une déclaration a été effectuée suite à la constation d'une dégradation du ragréage sous la moquette du couloir d'accès aux chambres du RDC et du palier d'accès aux chambres de l'étage. Une indemnité a été alors accordée et à réception il a été procédé
- à la reprise du relevé d'étanchéité au niveau du joint de maçonnerie et la pose d'une bande solin autour de la terrasse R+1

- à la reprise des joints de façade et joints entre voile refend et façade au niveau de la terrasse R+1 et balcon au-dessus
- à la reconstitution d'un support maçonné pour le relevé d'étanchéité de la terrasse R+1 au niveau du joint
- à la reprise des joints de type JD sous la menuiserie des chambres 1,2,3,9 et 10
- à la reprise du sol d'une partie du couloir du rdc au droit des chambres endommagées (isolant thermique/chape/moquette)
Ces travaux ont mis fin aux remontées d'humidité constatées à l'intérieur des chambres et du couloir du rez de chaussée

En septembre 2018, il a été constaté l'apparition de nouvelles dégradations évolutives
- Dans le couloir, dégradation du ragréage sous la moquette, des plinthes et du revêtement mural
- Au pied de l'escalier, apparition d'un trou dans le sol sous la moquette susceptible de créer un danger du fait de son invisibilité.
Une nouvelle expertise s'est tenue en février 2019 concluant que ce sinistre était en lien avec celui de 2014.

Une réclamation a donc été effectuée auprès du 1er cabinet d'expertise afin de prise en charge des dommages évolutifs.
Un devis a été etabli par la société ATLANTIC SOL CONFORT pour réfection de 30m linéaire pour un montant de 8 179.20€

Une expertise en ce sens s'est tenue le 2 juin 2020; l'objet de cette expertise étant l'aggravation des dommages dans le couloir et la prise en charge du devis sus évoqué.

A ce jour, nous restons en attente du rapport d'expertise et de la confirmation de la prise en charge de ces travaux.
Le 19 août, le cabinet d'expertise CLE EXPERTISE nous a adressé un email en nous précisant que le rapport de M MOULIN (expert) a été adressé à l'assureur Dommages Ouvrages ainsi qu'à un économiste pour vérification du quantum.

En cas d'absence de prise en charge par l'assurance DO, L'Assemblée Générale autorise a procédé aux travaux d'un montant de 8179,20€
- répartir les travaux selon les tantièmes généraux
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles:
le 01/05/2021 pour 100 %

Une note explicative sera envoyée en même temps que l'appel de fonds.
Observation étant ici faite qu'une partie des travaux sera financée via le fond travaux (montant du fonds travaux disponible fin avril 2 508.96€).

Le syndic informe les copropriétaires que cette résolution n'a pas été appliquée en raison de l'indemnité d'assurance dommage ouvrage perçue de 5 282.00 €, suite à la déclaration réalisée. L'expert a finalement donné suite à notre demande, et a renégocié le montant du devis.

L'assemblée générale prend note de cette information et annule la résolution 14 votée le 24.09.2020. L'appel de fonds prévu au 01.05.2021 a été annulé.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6858	Tantième(s)	Et	68	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	65	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Se sont abstenus : **HAUROGNE Gildas (65),**

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

Résolution 10 : L'assurance dommage ouvrage arrive à échéance au 29.04.2023. En accord avec M. VANIER, Président du Conseil Syndical, nous devons faire intervenir M. LESCLOUPE pour visiter tous les logements. Ratification de la mission confiée à M. LESCLOUPE pour, si l'assurance décennale ne prend pas en charge : (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

- réaliser un audit sur le bâtiment, pour un montant de 1 950.00 € avec visites les 18 et 19 mars 2021 de tous les appartements. Cet audit a permis de lister les désordres à déclarer immédiatement pour assainir la situation. Appel de fonds de 1 950.00 € au 01.10.2021.
- suivi des désordres bati-supports dans les 47 chambres pour 2 212.50 €. Appel de fonds de 2 212.50 € au 01.10.2021
- mission complémentaire pour les autres désordres pour 2 625.00 €. Appel de fonds de 2 625.00 € au 01.10.2021

Résultat des votes

Nombre de pour:	6261	Tantième(s)	Et	68	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Se sont abstenus : **APPART CITY (662),**

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

Résolution 11 : Cession des parties privatives à usage commun (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)

Il est rappelé que plusieurs copropriétaires ont signé avec la société AppartCity un accord nommé Engagement de soutien à la proposition de restructuration des créances d'AppartCity prévoyant notamment une promesse de vente au bénéfice du syndicat des copropriétaires de l'immeuble portant sur les parties privatives à usage commun (PPUC), ou autrement dit les lots de services, à savoir pour la résidence SAINT NAZAIREOCEAN :
- Lot 111 Rez de chaussée - Salon Business
- Lot 112 Rez de chaussée - Lingerie, Laverie
- Lot 113 Rez de chaussée - Salle Office/petits déjeuners
- Lot 114 Rez de chaussée - local Réserves
- Lot 115 Rez de chaussée - Accueil/Bureau/Autocom
- Lot 136 1er Etage - Local Chariots
- Lot 155 2ème Etage - Local Chariots
- Lot 176 3ème Etage - Local Chariots
- Lot 194 4ème Etage - Local Chariots
-Lot 214 5ème Etage - Local Chariots
- Lot 225 6ème Etage - Local Chariots
- Lot 311 Emplacement de stationnement
- Lot 339 Emplacement de stationnement
- Lot 340 Emplacement de stationnement

L'accord prévoit ce qui suit :
Article 2.4 :
La Société s'engage à céder les PPUC aux syndicats de copropriété des résidences en location concernées qui en ferait la demande (la Promesse de Vente des PPUC).
La Promesse de Vente des PPUC sera exerçable à compter de la date du jugement arrêtant le plan de sauvegarde (ou si besoin, de redressement) et pourra être exercée pendant 1 an à compter de cette date.
Le syndicat de copropriété a la faculté, soit de procéder à Version Finale pour signature de l'acquisition de l'intégralité des PPUC de la résidence concernée en exerçant la Promesse de Vente des PPUC, soit de ne pas exercer ladite promesse.
Le prix de cession de chaque PPUC concernée sera fixé à la valeur vénale et réelle (prenant en compte la mise à disposition à titre gratuit de ladite PPUC ainsi que le paiement de la Taxe foncière par le syndicat de copropriété), laquelle sera déterminée à dire d'expert de la manière suivante :
1. Un expert sera choisi en commun par les représentants de l'ensemble des syndicats de copropriété sur la liste des experts immobiliers près la Cour d'Appel de Paris. Le même expert sera utilisé par tous les syndicats de copropriété désirant acquérir des PPUC. Ses frais seront pris en charge par le syndicat de copropriété concerné ;
2. Au vu de la première expertise, la Société aura la faculté de demander une seconde évaluation du prix par un autre expert immobilier près la Cour d'appel de Paris. Ses frais seront également pris en charge par le syndicat de copropriété concerné ;
3. En cas de divergence de valeurs entre les deux experts, ces derniers seront chargés de se rapprocher sur une valeur unique.
A défaut pour eux de pouvoir déterminer une valeur unique, le prix sera fixé par le juge sur saisine de la partie la plus diligente, aux frais du syndicat de copropriété concerné. Au vu du prix de cession déterminé suivant le processus décrit ci-dessus, le syndicat de copropriété aura le choix de procéder à la vente ou de se rétracter.
Il est précisé que pour les Bailleurs Non Participants, le paiement de leur quotepart de prix de cession des PPUC s'effectuera en numéraire (et non pas compensation avec des loyers) au jour de la vente. Il est rappelé que les copropriétaires d'une résidence donnée devront approuver (i) l'exercice effectif de la Promesse de Vente des PPUC à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et (ii) le transfert, consécutif au transfert de la propriété, des charges de vétusté et de mise aux normes relatives aux PPUC à racheter, et ce, à la majorité de l'article 25 de la loi précitée. Le syndicat de copropriété acquéreur des PPUC en assumera enfin la Taxe foncière.
Les PPUC dont la propriété sera ainsi transférée seront mises à disposition de l'exploitant de la résidence concernée, à titre gratuit.
Le syndicat de copropriété devenu propriétaire des PPUC en assumera les charges de vétusté et de mise aux normes. Ledit exploitant assumera en contrepartie les charges courantes d'entretien y afférentes.

Il est proposé d'inscrire les résolutions suivantes à l'ordre du jour de l'assemblée générale pour la mise en œuvre de cette promesse.

Appart City fait connaître sa position à l'assemblée générale :
Nous demandons à l'Assemblée Générale de bien vouloir prendre en considération sur le procès-verbal notre commentaire pour justifier notre abstention sur le vote de ces résolutions.
Nous ne nous opposons pas sur la logique de la résolution proposée. Il s'agit d'acter que, à supposer que la demande d'insertion de la résolution à l'ordre du jour de l'AG soit faite valablement par le ou les copropriétaires demandeurs, nous tenons à souligner que la bonne exécution d'un tel droit de préférence en cas de revente des parties communes concernées, reste en tout état de cause dépendante de la mise en œuvre des engagements qui ont été validé :
- soit par le juge commissaire dans le cadre de la procédure de sauvegarde ouverte par décision du Tribunal de commerce de Montpellier en date du 15 avril 2021,
- soit au titre des divers engagements relatifs au plan de sauvegarde qui ont été adoptés in fine par le Tribunal de commerce de Montpellier aux termes de ladite procédure.
Nous remercions l'Assemblée Générale d'en prendre bonne note.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution 12 : Mission à confier au syndic (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée générale décide de missionner le syndic LEFEUVRE Immobilier avec pour mission de mettre en œuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien, selon le contrat :
HAMET & LORGEOUX AVOCATS
AARPI INTER BARREAUX
Paris et Nantes
RCS 893 825 919

Bureau de Paris
Me Nathalie HAMET
14 rue Falguière75015
Paris
Bureau de Nantes
Me François LORGEOUX
1 rue d'Argentré 44000 Nantes
Tel : 02 51 72 13 35
Courriel : contact@hl-avocats.com
ci-joint aux convocations, avec pour mission de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice d'AppartCity.
[Le contrat de mission spécifique du syndic pour cette mission devra prévoir les diligences assurées et la rémunération correspondante].
Pièces jointes : Contrat de mission du syndic avec les conditions de rémunération [à fournir par le syndic LEFEUVRE s'il est toujours intéressé]

Cette résolution est sans objet, le contrat de mission du syndic n'ayant pas été communiqué

Résultat des votes

Nombre de pour:	2167	Tantième(s)	Et	22	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	4094	Tantième(s)	Et	46	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Liste des opposants : ANGELVY Jean-Pierre (111), ASTRUC Laurent (70), BERGOUNHON Guy (195), BONNAMOUR Estelle (117), BRASSEUR Cédric et Céline (70), CAUCHY Sébastien et Séverine (67), COUAILHAC Louis (65), COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), GUNTHNER Pierre et Céline (139), HAUROGNE Gildas (65), JASSELIN Didier et Gaëlle (201), LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), LE FLOHIC Gérard (65), LE MEUR Didier et Geneviève (65), LENOIR Florence (70), LHOMMEAU Philippe (72), MATHIEU Jean et Marie-Claude (254), PINCHON Dominique (81), PLE Jean-Louis (65), ROBERT Christophe et Sylvie (65), WINTRICH Stéphane et Sandrine (130),
Se sont abstenus : APPART CITY (662),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 13 : Mission à confier au conseil syndical (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)

Etant rappelé que, selon les termes de l'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965, Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile ;
L'assemblée générale décide de missionner le conseil syndical avec pour mission de mettre en œuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien en vue de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice d'AppartCity, dans une enveloppe de dépenses de 6 000 euros HT aux fins de rémunérer le travail du ou des experts.

Le Conseil Syndical précise qu'il n'y a pas de volontaire pour accepter cette mission.

Résultat des votes

Nombre de pour:	2167	Tantième(s)	Et	22	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	4094	Tantième(s)	Et	46	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Liste des opposants : ANGELVY Jean-Pierre (111), ASTRUC Laurent (70), BERGOUNHON Guy (195), BONNAMOUR Estelle (117), BRASSEUR Cédric et Céline (70), CAUCHY Sébastien et Séverine (67), COUAILHAC Louis (65), COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), GUNTHNER Pierre et Céline (139), HAUROGNE Gildas (65), JASSELIN Didier et Gaëlle (201), LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), LE FLOHIC Gérard (65), LE MEUR Didier et Geneviève (65), LENOIR Florence (70), LHOMMEAU Philippe (72), MATHIEU Jean et Marie-Claude (254), PINCHON Dominique (81), PLE Jean-Louis (65), ROBERT Christophe et Sylvie (65), WINTRICH Stéphane et Sandrine (130),
Se sont abstenus : APPART CITY (662),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 14 : Mission à confier au cabinet HAMET & LORGEOUX AVOCATS (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)

L'assemblée générale décide de missionner le cabinet HAMET & LORGEOUX AVOCATS, selon le mandat joint, pour mettre en œuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien en vue de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice d'AppartCity. Il est rappelé que les conditions financières proposées sont les suivantes :
- Rémunération du ou des expert(s) dans un plafond de 6 000 euros HT
- Honoraires du cabinet HAMET & LORGEOUX AVOCATS
o Phase 1 - 1 500 euros HT
o Phase 2 - 2 500 euros HT
Pièces jointes :
Mandat d'assistance du Cabinet HAMET & LORGEOUX AVOCATS

Les coûts globaux suivant la résolution adoptée seront répartis suivant les tantièmes généraux et exigibles 50% au 01/12/2021 et 50% au 01/04/2022

Résultat des votes

Nombre de pour:	6145	Tantième(s)	Et	67	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	116	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

Liste des opposants : LEPAGE Marc et Cristelle (116),

Se sont abstenus : **APPART CITY (662),**

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 15 : Information concernant l'envoi des convocations et des procès-verbaux par email (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)

Vous avez été nombreux à privilégier la voie électronique pour recevoir vos convocations et procès-verbaux par email.

Nous profiterons de votre prochaine Assemblée Générale pour collecter les accords de ceux qui n'auraient pas encore renvoyés leur bulletin d'adhésion à la Lettre Recommandée Électronique.

Rappel procédure de réception d'une Lettre Recommandée Électronique :
Pour les copropriétaires qui ont opté pour la solution de réception par email, vous avez reçu ce document via la plateforme Letreco opentrust .
Vous avez alors eu un délai de 15 jours pour télécharger ce document. À défaut, nous vous informons qu'il est téléchargeable depuis notre site internet : www.lefeuvre-immobilier.com Rubrique mon compte / Documents de l'immeuble.

Les procès-verbaux seront uniquement envoyés aux copropriétaires absents ou opposants via la Lettre Recommandée Electronique ou la Lettre Recommandée avec Accusé de Réception classique. Ils resteront consultables depuis notre site internet.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution 16 : Vie de l'immeuble (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)

- Il est demandé au syndic de traiter les désordres sur les brise-vues et garde-corps. Le syndic a sollicité des sociétés spécialisées pour traitement.
- Il est demandé au syndic de vérifier le montant de la TVA qui apparaît sur les répartitions de charges
- Le formulaire LRE sera adressé aux copropriétaires pour souscription pour ceux qui le souhaitent. Le formulaire sera enregistré sur l'espace personnel.
- Chaque copropriétaire doit fournir son attestation d'assurance PNO obligatoire avant le 31 octobre 2021 auprès du Cabinet Lefeuvre.

- Classification de l'immeuble et sécurité Incendie: le syndic rappelle que chaque copropriétaire doit s'assurer que ses locataires ne sont pas classés Etablissement Recevant du Public (ERP) ou que, le cas échéant, leur classification ne rende pas obligatoire la réalisation de travaux ou la mise en place de contrats supplémentaires. Dans le cas contraire, les copropriétaires concernés devront prendre à leur charge les frais de mise aux normes ;
- Exercice d'évacuation incendie : Le décret n° 2010-78 du 21 janvier 2010 précise l'obligation pour le chef d'établissement (l'employeur) d'informer ses employés sur les risques pour leur santé ou encore leur sécurité, notamment en matière de risque d'incendie. Le chef d'établissement, qui engage sa responsabilité en cas de défaut d'information, doit maintenant préciser aux salariés les consignes de sécurité incendie et instructions mentionnées à l'article R. 4227-37 du Code du travail ainsi que l'identité des personnes chargées de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article R. 4227-38 du Code du travail .
- Information Assurance Copropriétaire : La loi ALUR du 24 mars 2014 instaure une nouvelle obligation d'assurance Responsabilité Civile à la charge des copropriétaires ainsi qu'au syndicat des copropriétaires : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre .

Le contrat d'assurance MultiRisques Immeuble du cabinet LEFEUVRE couvre la Responsabilité Civile du syndicat mais pas des copropriétaires bailleurs à titre individuel. La souscription d'une assurance Propriétaire Non Occupant par les copropriétaires bailleurs est donc fortement conseillée.
- Point sur la livraison des parties communes et le suivi des garanties ;

Pour information, depuis quelques années nous avons mis en place un site internet avec un portail personnalisé pour chaque copropriétaire. Ce service offert par le Cabinet Lefeuvre est totalement gratuit pour les copropriétaires. Vous pouvez retrouver sur cet espace personnalisé :
- Vos appels de fonds et décomptes de charges,
- Le règlement de copropriété de votre immeuble,
- Les convocations et procès-verbaux d'assemblées générales,
- Toutes informations utiles sur la vie de votre immeuble (membres du conseil syndical, coordonnées de l'équipe qui suit votre immeuble).
N'hésitez donc pas à consulter cet espace mis à votre disposition sur www.cabinet-lefeuvre.com puis Mon espace que vous remplissez avec votre adresse email et votre mot de passe.
En outre, nous souhaitons vous informer que désormais les procès-verbaux des assemblées générales ne seront plus adressés par voie postale mais consultables via votre espace personnalisé, pour les copropriétaires présents ou représentés et non opposants.

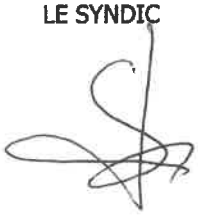
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Préalablement à la clôture du présent procès verbal, le (la) Président(e) demande aux copropriétaires s'ils ont des réserves à faire concernant la régularité des convocations ou de la tenue de l'assemblée et la régularité des votes intervenus. Aucune réserve n'étant faite, par quiconque, il en est pris acte.

Notification de la décision

Le Président rappelle que:
L'original du présent procès verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le (la) Président(e), les Assesseurs, et le Secrétaire de Séance.
Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par l'article 14 de la Loi du 31 Décembre 1985: Les actions qui ont pour but 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 un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.
De même, l'article 18 du Décret du 17 Mars 1967, précise : Le délai prévu à l'article 42 (Alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'Assemblée Générale , court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants .
Loi n° 94-624 du 21 Juillet l994, Art. 29 IV : 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 en matière dilatoire ou abusive est de 152 €uros et 3049 €uros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au § C de l'article 26.

Nota : la notion d'opposant n'implique pas que le copropriétaire soit ' contre ' une décision mais s'applique à celui qui est minoritaire face à une décision d'assemblée générale.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h36.

Le (la) Président(e)	Le(s) Scrutateur(s)	Le (La) secrétaire
Mr VANIER Stéphane	Mr RABIN Didier Mr BOCQUILLON Jean-François	LE SYNDIC