

Saint-Nazaire, le 28 septembre 2022

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28/09/2022

4 RUE JEANNE CHAUVIN
44600 SAINT NAZAIRE
N° IMMATRICULATION :

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit septembre à 10h30, les copropriétaires de la Résidence **APPART CITY ST NAZAIRE OCEAN** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic CBT JEAN MICHEL LEFEUVRE, se sont réunis en assemblée générale Salle petits déjeuners 4 rue Jeanne Chauvin 44600 Saint-Nazaire.

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

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

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



MME LENOIR Florence a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Titre*

L'assemblée désigne ... en qualité de scrutateur.

Le vote se fera parmi les copropriétaires présents le jour de l'assemblée générale, il n'est par conséquent pas possible aux copropriétaires adressant un bulletin de vote par correspondance de s'exprimer sur cette résolution.

RESOLUTION 2.1 : Élection de M. LEVANT Pierre

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



M. LEVANT Pierre a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME JOULIN Jacques

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



M./MME JOULIN Jacques a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

La séance est ouverte à : 11h45.

| | | | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| Présent(s) et représenté(s) | 47 copropriétaire(s) | Représentant | 5307 / 10000 tantièmes |
| Dont votant(s) par correspondance | 7 copropriétaire(s) | Représentant | 764 / 10000 tantièmes |

| | | | |
|-----------|----------------------|--------------|------------------------|
| Absent(s) | 60 copropriétaire(s) | Représentant | 4693 / 10000 tantièmes |
|-----------|----------------------|--------------|------------------------|

Liste des absents

M. ABENZOAR Simon (70), M. ALVES José (65), M. ANGELVY Jean-Pierre (111), M. BICER Alain (65), M. BOCQUILLON Jean-François (65), MME BONNAMOUR Estelle (117), MME BOS Maryannick (72), M./MME CAUCHY Sébastien et Séverine (67), M./MME CAYRE Jean-Luc et Sylviane (108), M. CHATENET Pascal (65), M./MME CHUPIN François et Leslie (70), M. COLLIN Laurent (132), M./MME COMTE / BAUDU Julien et Fanny (63), M./MME CORDOUAN / TRAN Nicolas et Marie (65), M./MME COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), M./MME DELABIE / ACROSSE Lionel Et Hélène (65), M. DELUBAC Lilyan (65), M./MME DENIAUD Emmanuel et Claire (70), M. FORBOTEUX Stéphane (63), M./MME FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), M. FRICOT Régis (70), M. GARNIER Christophe (63), MME GARROT Mireille (65), M. GIRARDEAU Freddy (65), M. GLORION Pierre (116), M. GREMILLET Bernard (70), M. GUILBAUD Franck (70), M./MME GUNTNER Pierre et Céline (139), M. HAUROGNE Gildas (65), MME HERISSEY/RIDEAU Laure (70), M./MME JASSELIN Didier et Gaëlle (201), M. JOUBAIRE Joseph (65), MME LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), M. LECHAT Benoît (70), MME LEFEUVRE Maryse (70), M./MME LEGEAI Thierry et Carole (70), M./MME LESUR Jean Eric et Marianne (65), M./MME LOHR Yvan et Evelyne (65), M. LORANG Didier (65), M. MACHIJ Jean Marie (65), MME MARIE-ANNE Peggy (122), M./MME MARION / SATTI Hervé et Denise (65), MME MASSET Delphine (65), M./MME MICHEL Grégory et Solenne (65), MME NICOLET Sandrine (108), M./MME ORTEGA Samuel et Isabelle (121), M./MME PERCHET / CHIROL Mériam et Nathalie (65), M./MME PETITJEAN Dominique et Sylvie (65), M./MME PINEAU Patrick et Hélène (65), M./MME POITOUT Guy et Micheline (65), M./MME PORTIER Thierry et Virginie (65), M./MME RAFAN / CASANOVA Sébastien et Chrystelle (66), M./MME RENAULT Emmanuel et Valérie (70), M./MME ROUSSELLE Nicolas et Sandrine (65), M./MME ROY Raphaël (122), M. RUCHAUD Jean-François (63), MME SOLIBIEDA Marianne (65), M. VINCENT Julien (114), M. WILSON IARIA Christophe (65), M. WOLGENSINGER Alain (65)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : Sans Vote

Le Conseil Syndical remercie les copropriétaires qui se sont déplacés à cette assemblée générale, ainsi que les copropriétaires qui ont communiqué leur pouvoir et consignes de vote pour le bon fonctionnement de l'assemblée générale et de la copropriété.

Il est soumis de pouvoir tenir l'assemblée générale un lundi, si possible.

Il est demandé de communiquer le calendrier des visites techniques et date d'assemblée générale en début d'année pour permettre aux copropriétaires d'être présents s'ils sont disponibles.

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations

exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022, dont un montant de 19 426.98 € TTC correspondant à la gestion courante.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Approbation du compte travaux relatif à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage (article 24)



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

L'Assemblée Générale a voté le 28.09.2021 les travaux relatifs à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage.

Après avoir pris connaissance des documents comptables mentionnés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve le compte travaux :

- réalisation d'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.

Le suivi des désordres bati-supports dans les 47 chambres pour 2 212.50 € n'a pas fait l'objet d'appel de fonds de 2 212.50 € au 01.10.2021, car cette mission est comprise dans le rapport de l'expert pour le suivi du désordre.

La mission complémentaire pour les autres désordres pour 2 625.00 € n'a pas fait l'objet d'un appel de fonds de 2 625.00 € au 01.10.2021, pour la même raison, et font l'objet d'une indemnité d'assurance dommage ouvrage par l'expert et l'économiste.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022, dont un montant de 1950.00 € TTC correspondant à l'audit réalisé par M. Lescloupé.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Information sur les déclarations de sinistres en dommage ouvrage

Majorité : Sans Vote

Suite à l'audit réalisé les 18 et 19 mars 2021, le syndic a procédé à la déclaration de nouveaux sinistres en dommage ouvrage concernant des sols pastillés coupants, des fissures horizontales, et dommages collatéraux pour un certain nombre d'appartements.

L'ensemble des sinistres déclarés fait l'objet d'un inventaire selon tableau annexé.

52 dossiers sont répertoriés, concernant des sinistres en parties privatives. Certains dossiers sont clôturés, d'autres sont en cours de traitement.

La date de fin de décennale est fixée au 29.04.2023.

Le syndic présente l'état d'avancement du suivi des sinistres déclarés en dommage ouvrage.

Le syndic informe les copropriétaires que les pertes d'exploitation communiquées par l'exploitant Appart City s'élèvent à :

- Décembre 2021 : 7 251,00 €
- Janvier à Juillet 2022 : 64 703,00 €
- soit un total de 71 954,00 €

Ces montants seront communiqués à l'expert pour prise en compte dans le cadre des déclarations en dommage ouvrage pour indemnisation.

RESOLUTION 8 : Décision à prendre pour missionner une société spécialisée afin de réaliser un audit avant la fin de l'assurance décennale (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales



Dans la continuité du suivi des désordres, l'assemblée générale propose de confier une mission d'audit (avec humidimètre, incluant un passage caméra dans le collecteur) pour vérifier les installations actuelles. Cet audit vérifiera l'état des ouvrages, notamment les sols pastillés restant à traiter.

Vous trouverez ci-dessous le devis de la société:

Entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de 44 708,88 € avec une TVA de 20,00%, au lieu de 40 983.14 € TTC (TVA de 10% appliquée). Il s'agit d'un diagnostic, soumis à une TVA à 20,00%.

Ce diagnostic sera réalisé par étape. Il s'agit d'un montant maximal, sous réserve des désordres constatés.

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

- faire réaliser une mission d'audit des installations et état des ouvrages tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de : 44 708,88 € TTC,
- voter le coût global s'élevant à 44 708,88 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
 - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100%

Résultat du vote :

Ont voté pour : 40 copropriétaires représentant 4543 / 4543 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 125 / 5307 tantièmes
M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125)

Sont défailants : 6 copropriétaires représentant 639 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)
M. ASTRUC Laurent (70), M. BERGOUNHON Guy (195), M. FAYARD Joël (63), M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116), M. PLE Jean-Louis (65), M./MME WINTRICH Stéphane et Sandrine (130)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4543 / 4543 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Quitus au syndic pour l'exercice écoulé (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



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 du vote :

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (N+1) (Article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Le conseil syndical a négocié une augmentation d'honoraire à hauteur de 1,5% auprès du syndic.

L'assemblée générale fixe à 24 031.77 € 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 du vote :

Ont voté pour : 45 copropriétaires représentant 4580 / 4580 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 727 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4580 / 4580 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 (N+2) (article 24)

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



L'assemblée générale fixe à 24 031.77 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024.

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 43 copropriétaires représentant 4394 / 4394 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 913 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4394 / 4394 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de nettoyage des façades (article 24)

Majorité : *Titre*

Vous trouverez ci-dessous le comparatif des travaux :

Entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de 22 676.50 € TTC

Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT pour un montant de 22 839.55 € TTC (TVA à 10% et non 20%)

Ces travaux devront être réalisés avant le 29.04.2023, fin de la décennale.

RESOLUTION 12.1 : Proposition Rézolia Guérande

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



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

- faire réaliser les travaux de nettoyage de façades tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise Rézolia Guérande - pour un montant de : 22 676.50 € TTC,

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

2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 618.45 € TTC

Vacation selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à

- o Consultation des entreprises et analyse des offres: 1h
- o Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 0h
- o Suivi et gestion du chantier: 1h
- o Soit un total de 2h de vacation soit 180 € TTC

soit un total de 798.45 € TTC.

- voter le coût global s'élevant à 23 474.95 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100 %

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 40 copropriétaires représentant 3971 / 4088 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 117 / 4088 tantièmes
 M. LEANDRI Jean François (117) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie
Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 1103 / 5307 tantièmes
 M. APPART'CITY (662), M. BERGOUNHON Guy (195), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e)
 par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. LE FLOHIC Gérard (65) représenté(e) par M./MME ROBERT
 Christophe et Sylvie, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 116 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)
 M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3971 / 4088 tantièmes.

RESOLUTION 12.2 : Proposition Gil Turpeau bâtiment

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
 - faire réaliser les travaux de nettoyage de façades tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise Gil Turpeau bâtiment - pour un montant de : 22 839.55 € TTC,

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 622.89 € TTC
 - Vacation selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à
 - o Consultation des entreprises et analyse des offres: 1h
 - o Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 0h
 - o Suivi et gestion du chantier: 1h
 - o Soit un total de 2h de vacation soit 180 € TTC
- soit un total de 802.89 € TTC

- voter le coût global s'élevant à 23 642.44 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100 %

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 181 / 4608 tantièmes
 M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116), M. URIEN Cédric (65) représenté(e) par M./MME JOULIN Jacques
Ont voté contre : 38 copropriétaires représentant 4427 / 4608 tantièmes
Se sont abstenus : 6 copropriétaires représentant 636 / 5307 tantièmes
 M. BERGOUNHON Guy (195), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER
 Stéphane et Annie, M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et
 Odile, M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125), M. LE FLOHIC Gérard (65) représenté(e) par M./MME
 ROBERT Christophe et Sylvie, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 63 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)
 M. FAYARD Joël (63)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 4427 / 4608 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Information de mise en conformité du règlement de copropriété- Consultation par cabinet d'avocat spécialisé (article 24)

Majorité : SansVote

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

Article 209II de la loi ELAN modifiée

"Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes."

Il résulte de l'article 209II de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre en conformité leur règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale doit décider, en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

Par ailleurs, la jurisprudence constante et abondante et notamment la plus récente rappelle ces obligations (*Cour de Cass 3ème civ. -19 novembre 2015 ou CA Orléans, 13 janvier 2020, n° 18/01107 et CA de Bordeaux, 01er avril 2021, n° 17/06772*). Dans son arrêt du 13 janvier 2020, n° 18/01107, la Cour d'Appel d'Orléans précise : *"Le règlement de copropriété ne prévoyant pas une spécialisation des charges par bâtiment et en l'absence de démonstration de diligences conformes à la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN..."*

A cette fin, le syndic a missionné la société NOMADE PROCESS pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

RESOLUTION 14 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25)



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

Les copropriétaires ayant été informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, l'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour choisir le prestataire de son choix permettant le déploiement de moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Les frais induits par la mise en place de ce nouveau système seront pris en charge par le syndic.

En conséquence, cette résolution est :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25-1.

Textes de référence:

Art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Article 13-1 du décret du 17 mars 1967

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Article 13-2

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 44 copropriétaires représentant 4510 / 4575 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 65 / 4575 tantièmes

M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 732 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4575 tantièmes.



RESOLUTION 15 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25.1)

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

Les copropriétaires ayant été informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, l'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour choisir le prestataire de son choix permettant le déploiement de moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Les frais induits par la mise en place de ce nouveau système seront pris en charge par le syndic.

En conséquence, cette résolution est :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25-1.

Textes de référence:

Art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Article 13-1 du décret du 17 mars 1967

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Article 13-2

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 44 copropriétaires représentant 4510 / 4575 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 65 / 4575 tantièmes

M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 732 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4575 tantièmes.

RESOLUTION 16 : VIE DE L'IMMEUBLE

Majorité : SansVote

- Point sur la rétrocession des voiries de l'ASL :

La voirie a été réceptionnée. Le directeur de l'ASL a relancé le service foncier de la Ville de St Nazaire, et rappelé Mme Leloup qui précise qu'elle relance l'office notarial par téléphone. Le dossier est toujours en cours d'instruction.

L'assemblée générale de l'ASL s'est tenue le 20.06.2022. En l'état actuel du dossier, il n'est pas possible de dissoudre l'ASL à cette ag. L'ordre du jour s'est limité à l'approbation des comptes et du budget.

- Point sur l'assurance PNO obligatoire pour chaque copropriétaire : Le syndic et l'assemblée rappellent l'obligation de souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant. Nous remercions tous les copropriétaires de bien vouloir communiquer leur attestation de souscription, auprès du syndic. La copropriété dégage toute responsabilité en cas de non souscription. Compte-tenu de l'échéance de l'assurance décennale, cette obligation légale est doublement importante.

- Point sur l'avancement de l'acquisition des lots de services - mail de Me Hamet - Lorgeoux en date du 01.04.2022. Le syndic relance Me Hamet Lorgeoux pour obtenir le résultat de l'avancement du dossier.

- Il est demandé que **l'assemblée générale** puisse éventuellement se tenir un lundi.

- Le syndic informe la copropriété qu'un envoi par voie postale a été réalisé à l'attention de chaque copropriétaire pour la création et l'accès aux **espaces personnels sur le nouveau logiciel** (un envoi pour l'identifiant et un envoi pour le mot de passe pour des raisons de sécurité).

- Les copropriétaires sont invités à communiquer leurs coordonnées en cas de déménagement ou changement d'adresse mail.

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 Lefevre 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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h59.

Président
MME LENOIR

Secrétaire
MME SEJOURNE

Scrutateur n°1
M. LEVANT

Scrutateur n°2
M./MME JOULIN

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Titre

RESOLUTION 2.1 : Élection de M. LEVANT Pierre

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME JOULIN Jacques

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : Sans Vote

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : Approbation du compte travaux relatif à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : Information sur les déclarations de sinistres en dommage ouvrage

Majorité : Sans Vote

RESOLUTION 8 : Décision à prendre pour missionner une société spécialisée afin de réaliser un audit avant la fin de l'assurance décennale (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9 : Quitus au syndic pour l'exercice écoulé (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (N+1) (Article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 11 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 (N+2) (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de nettoyage des façades (article 24)

Majorité : Titre

RESOLUTION 12.1 : Proposition Rézolia Guérande

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 12.2 : Proposition Gil Turpeau bâtiment

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 13 : Information de mise en conformité du règlement de copropriété- Consultation par cabinet d'avocat spécialisé (article 24)

Majorité : SansVote

RESOLUTION 14 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 15 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25.1)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 16 : VIE DE L'IMMEUBLE

Majorité : SansVote

