

ESTUDINES DE TOURVILLE  
11 RUE BIAS  
44000 NANTES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU 30 MAI 2023

Le mardi trente mai deux mille vingt-trois à quatorze heures,

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à NANTES (44000), 11 rue Bias, 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 10 000 / dix mille tantièmes.

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

Représentant 0 / dix mille tantièmes.

**1. Désignation du président**

Est élu au poste de Président de l'Assemblée Générale, Monsieur Gaudjo Ameri

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

10000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
8 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

**2. Election du secrétaire de séance**

Est élu au poste de Secrétaire de l'Assemblée Générale,

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
8 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires 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 met successivement aux voix les résolutions suivantes :

A-B JK

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. **Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires – Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic** - *Art. 25 Majorité absolue*
6. **Mise en concurrence des marchés et travaux** - *Art. 25 Majorité absolue*
7. **Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic** - *Art. 25 Majorité absolue*
8. **Election d'un conseil syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
9. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
10. **Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
11. **Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 – Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
12. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023** - *Article 25 majorité absolue*
13. **Ratification des travaux des baies informatiques – solde du compte travaux** – *Art 25 majorité absolue*
14. **Validation des travaux de réfection des marches des deux cages d'escaliers avec pose de peinture antidérapante** - *Art. 24 Majorité simple*
15. **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 123 218,50 euros TTC tels qu'ils ont été joints à la convocation.

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* des copropriétaires 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<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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

10000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* des copropriétaires présents ou représentés

### 5. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires – Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 01 juillet 2023 et s'achevant le 30 Juin 2026.

la société S.A.S. Lincoln François 1er

dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 96/104 Avenue Charles de Gaulle

immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 397 860 826

titulaire de la professionnelle immobilière N° CPI 7501 2016 000 011 217

bénéficiaire d'une garantie financière de 15 000 000 €

consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOCHÉ – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX

pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 7 900 € hors taxes soit 9 480 € T.T.C.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* de tous les copropriétaires

### 6. Mise en concurrence des marchés et travaux

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000 € H.T le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire..

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

10000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

A. G. J.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires

**7. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic**

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000,00 € hors taxe le montant maximum des dépenses pouvant être engagé par opération, par le syndic, en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgence.

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

- / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires

**8. Election d'un conseil syndical**

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

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical

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

- / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de tous les copropriétaires  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical

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

- / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de tous les copropriétaires  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

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 :

- / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de tous les copropriétaires  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an l'assemblée

générale constate l'absence de candidature.

**9. 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 :

- / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de tous les copropriétaires

Résolution sans objet compte tenu du vote précédent.

A. B. J.

### 10. Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 pour un montant total de 148 215 euros TTC.

La part de charges supportée par l'exploitant sera appelée au premier jour de chaque trimestre civil.

La part des charges supportée par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci.

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* des copropriétaires présents ou représentés

### 11. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024- Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 pour un montant total de 136 490 euros TTC.

La part de charges supportée par l'exploitant sera appelée au premier jour de chaque trimestre civil.

La part des charges supportée par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci.

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* des copropriétaires présents ou représentés

### 12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023

L'Assemblée Générale fixe à 0.70 euros par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023 et sera appelé trimestriellement (1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août)

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

10 000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est *adoptée* à *l'unanimité* de tous les copropriétaires

### 13. 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 5 676.22 €.

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

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

10000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient

*A. G. Jc*

0 / dix mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires

**14. Validation des travaux de réfection des marches des deux cages d'escaliers avec pose de peinture antidérapante**

L'Assemblée Générale autorise la réfection des marches de deux cages d'escaliers avec pose de peinture antidérapante pour un montant maximum de 12 000 € TTC. Les travaux y afférents seront pris en charge par le gestionnaire et seront exécutés dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs.

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

10000 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
0 / dix mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

**15. Questions diverses**

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

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)*