



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : LE BIHAN Julianne
- jlebihan@citya.com -

Comptable : PIQUIN BENJAMIN
- bpiquin@citya.com -

Assistante : PALEAU ANAIS
- apaleau@citya.com -

Négociateur Transaction : OLIVARES REMI
- rolivares@citya.com -

Le mardi 21 juin 2022 à 14h30, les copropriétaires de la résidence **SANITAT 2 IMPASSE DU SANITAT FERREOL BOLO- 44000 NANTES** se sont réunis **uniquement en visio-conférence** en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA MELLINET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA MELLINET** est représenté par **LE BIHAN Julianne**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **35 copropriétaires sur 105** sont présents ou valablement représentés et représentent **3345 tantièmes / 10000 tantièmes**.

SA APPART CITY (64) - M. et Mme BAUCHET CHRISTOPHE (57) - Madame BERTHELIN MARYLENE (76) - M. et Mme BRAUD JOEL (79) - Monsieur CHARRIER CHRISTOPHE (150) - Madame COMTE REGINE (109) - M. et Mme COUSIN VINCENT (63) - M. ou Mme CRUSSON JEROME (61) - Indivision DAVID (60) - M. et Mme DELBART ALAIN (128) - Madame DROUET FREUDENBERG SUZANNE (205) - M. et Mme DUPUY RENE (76) - Madame DUSSAUCHOY MARIE THERESE (135) - M. et Mme FORGET MICHEL (73) - Melle GARCIA GHISLAINE (132) - M. et Mme GRARI HASSAN (60) - Madame GROSDOIGT GAELLE (68) - Indivision JEANNEAU (89) - M. et Mme JOUZEL SERGE (61) - S.A.R.L JUMALIC (286) - M. et Mme LE CHATON MARCEL (76) - Monsieur LE GUENNO BERNARD (122) - Indivision LEPINE/LARROQUE (73) - M. ou Mme LOIZEAU LOUIS (75) - M. ou Mme NICOLAS Arnaud et Christèle (134) - M. et Mme OLIVIER PATRICE (108) - Madame PATRY ANNICK (56) - Monsieur PENANHOAT Quentin (133) - M. ou Mme REAU PIERRE (58) - M. ou Mme RENAULT JACKY (74) - M. ou Mme RONDEAU Philippe (63) - M. et Mme SCHAEFFER JEAN NICOLAS (60) - Monsieur THUAUD FRANCIS (57) - Monsieur TIXIER PATRICK (76) - Madame YVERNOGEOU GENEVIEVE (148) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ANCEL PASCAL (90), Monsieur ARNAULD HUGUES (60), Monsieur ASSAUD GILBERT (63), Monsieur AUBRY DE MAROMONT GILLES (69), Monsieur BALEM GERARD (73), M. et Mme BETTON JEAN LUC (145), Madame BLANGIS JANINE (76), Madame BOTHUAN CHRISTIANE (65), Monsieur BRANCHU (112), Succession de BUFFARD BRUNO (67), Madame CANTEREAU ANNE MARIE (81), Monsieur CATTI JEAN YVES (148), M. ou Mme CHAILLEUX ANTOINE (77), M. ou Mme CLAISSE CHRISTOPHE (63), M. et Mme CLUZEAU JEAN RENE (123), Monsieur COLIN JEAN PIERRE (64), Madame COLOMBIE MICHELE (135), M. et Mme CORBIERRE JEAN YVES (74), Monsieur CORRE JOHANN (77), Madame CRASSOUS-HEYWANG ANNE (75), Monsieur CUPIF DOMINIQUE (148), M. et Mme DE GELIS JEAN LOUIS (81), M. et Mme DE SAINT AMOUR ALAIN (60), SNC DES CINQ VENTS (61), M. et Mme DIOUGOANT LOUIS (150), M. et Mme DO ROBERT (61), Monsieur DUBECQ MARC (61), Succession de DUBOIS Yvette (125), M. et Mme DUMONT DANIEL (90), Monsieur EBINGRE PHILIPPE (59), M. et Mme FAYE BERNARD (74), Monsieur FERNANDEZ SYLVAIN (136), Madame FORT CLAUDINE (73), Madame FRAISSE NICOLE (63), Monsieur FREUDENBERG FREDERIC (56), Monsieur GABORIAU LIONEL (74), M. et Mme GEORGE PHILIPPE (110), Madame GLOAGUEN CELINE (111), M. et Mme GUELLEC MICHEL (142), Monsieur GUILLAUME LYONEL (63), Melle GUILLON MARIANNE (61), Monsieur GUILLON MATHIEU (62), Monsieur GUILLON MAXIME (75), M. ou Mme HAAS -JORDACHE JEAN LUC -VERONIQUE (76), Monsieur JOUON DES LONGRAIS DENIS (154), M. et Mme JULLIEN MARIE (201), Monsieur L HERMITE ERIC (81), M. et Mme LE CORRE CHARLES (58), Madame LE CORRE VALERIE (117), Melle LBOUVIER MORGANE (56), M. ou Mme MEERSCHAUT ALAIN (68), Madame MILESI LIBAUD ANNIE (60), Madame MOREAU FRANCOISE (102), M. et Mme OLLU LOIC (162), Monsieur PAGANI MICKAEL (76), Madame PERELLO JOELLE (132), Succession de PONIN - FERDINAND (60), M. et Mme POTIRON LUCIEN (222), Monsieur RIOT BERTRAND (340), M. ou Mme ROBIN PASCAL (102), M. et Mme ROCHER ROBERT (71), S.A.R.L ROLAJUETSIOLTH (75), Monsieur ROMAN FRANCOIS (65), M. ou Melle SIMONNEAU / JOLY CYRIL (109), M. ou Mme SOMMIER STEPHANE (86), M. et Mme TALBOT BOURDAIS PASCAL (64), M. et Mme VERON BENOIST (135),
représentant 6405 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : M. RENAULT JACKY.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 75 tantièmes / 3345 tantièmes.

LOIZEAU LOUIS (75),

Votes contre : Néant

Votes pour : 33 copropriétaires représentant 3137 tantièmes / 3345 tantièmes.

Non VOTANT : 1 copropriétaire totalisant 133 tantièmes

N'a pas pris part au vote : PENANHOAT Quentin (133),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3137 tantièmes / 3137 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de la scrutatrice de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit : Madame GROSDOIGT GAELE.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du la scrutatrice, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 75 tantièmes / 3595 tantièmes.

LOIZEAU LOUIS (75),

Votes contre : Néant

Votes pour : 36 copropriétaires représentant 3387 tantièmes / 3595 tantièmes.

Non VOTANT : 1 copropriétaire totalisant 133 tantièmes

N'a pas pris part au vote : PENANHOAT Quentin (133),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3387 tantièmes / 3387 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021. Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 18 562.51 EUROS TTC pour les dépenses de fonctionnement et 1 099.93 € TTC pour les dépenses travaux.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 38 copropriétaires représentant 3595 tantièmes / 3595 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 3595 tantièmes / 3595 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022. Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 09/06/2021 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 18 866.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 19 000.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 36 copropriétaires représentant 3233 tantièmes / 3595 tantièmes.

Non VOTANT : 2 copropriétaires totalisant 362 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : DUPUY RENE (76), JUMALIC (286),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3233 tantièmes / 3233 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 19 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire représentant 286 tantièmes / 3595 tantièmes.
JUMALIC (286),

Votes contre : Néant

Votes pour : 36 copropriétaires représentant 3233 tantièmes / 3595 tantièmes.

Non VOTANT : 1 copropriétaire totalisant 76 tantièmes
N'a pas pris part au vote : DUPUY RENE (76),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3233 tantièmes / 3233 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique : Néant

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

- Le conseil syndical demande au syndic de désigner un bureau d'étude afin d'effectuer une visite conseil concernant les fissures apparues dans le parking souterrain ainsi que sur la façade principale. Des devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale.

- Le syndic informe l'assemblée qu'un point sera effectué concernant le diagnostic énergétique global lors de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h20.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

PROCES VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

La Gestionnaire Copropriété
Julianne LE BIHAN



Le Directeur
Jean Régis ALBOUY

P. O. Léa MALARDÉ

