

ligne directe : 02.51.72.94.74  
Comptabilité : 02.51.72.98.53 - le matin  
répondeur l'après-midi  
Gestionnaire : Karine SEJOURNE  
Mail : le2@cabinet-lefeuvre.com

**Mesdames et Messieurs  
les Copropriétaires  
2 Rue Emile MASSON  
44000 NANTES**

NANTES, le vendredi 11 février 2022

**DOSSIER No 1396  
COPIE CONFORME**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du Vendredi 11 février 2022  
PROCES-VERBAL**

Le vendredi 11 février 2022, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée ORDINAIRE de copropriété sise à , 2 Rue Emile MASSON 44000 NANTES, suivant convocation qui leur avait été préalablement adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A 14h00, les membres présents et valablement représentés, relevés sur la feuille de présence totalisent ensemble 6087/10000 èmes des voix du Syndicat.

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

**MEMBRES PRESENTS & REPRESENTES :**

Total : 34 copropriétaires et 6087 tantièmes

**MEMBRES ABSENTS :** M. BENOIST Stéphane (95), M. et/ou Mme BOUREAU Antony (91), M. DELEUSE Fabrice (98), M. DEMORY Tristan (158), M. DUPUIS Sylvain (259), M. et/ou Mme EVANNO Robert (96), M. et/ou Mme FERRE Pascal (95), Melle GANNE Lydie (90), M. et/ou Mme GOERGER Christophe (90), Mme GRANGE Odile (75), M. et/ou Mme HEMONIC Michael (99), M. HUCHON Antoine (90), M. LARGE Christian (134), M. et/ou Mme LE GAUTHIER Patrick (150), Eurl MAGABAO SELLEM Philippe (195), Melle MAURIN Céline (96), M. NICAISE Benjamin (92), M. et/ou Mme PASQUIER Alain (188), M. PIGEON Laurent (104), M. et/ou Mme PILLET Dominique (95), M. POYET POULLET Arnaud (18), M. et/ou Mme RAVON et BIZARD (95), M. et/ou Mme REFFINATO Philippe (542), Société ROUDIL Immobilier (88), M. et/ou Mme STEPHANT Alain (135), M. STERN Bernard (115), Melle THYRAULT Sandrine (94), Mme VERDIERE Stéphanie (93), M. VINOT Christophe (236), M. et/ou Mme WANG Yu (107),  
Total : 30 copropriétaires et 3913 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de 6087 tantièmes sur 10000 tantièmes  
Et 34 copropriétaires sur 64 copropriétaires

**DELIBERATIONS**

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

L'assemblée désigne M. BOUVATTIER François en qualité de président de séance.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	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 M. NAVARRE Ernest 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.

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	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:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	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 01/09/2020 au 31/08/2021 (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 01/09/2020 au 31/08/2021, dont un montant de 13 698.46 € TTC correspondant à la gestion courante.

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**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

Handwritten marks: a large 'T' and 'EW' with a signature.

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 06 : Modification 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 30/09 de chaque année, au lieu du 31/08.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 07 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01.09.2021 au 30.09.2022 (N+1) (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée générale fixe à 17 407.00 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01.09.2021 au 30.09.2022

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

Le budget inclut un contrat de maintenance des installations de VMC en charge privative Appart City.

Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 08 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01.10.2022 au 30.09.2023 (N+2) (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée générale fixe à 17 407.00 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01.10.2022 au 30.09.2023


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

Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 09 : Désignation du syndic - approbation du mandat (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

FD  
  
 LR

L'assemblée désigne le Cabinet LEFEUVRE Immobilier en qualité de syndic, de la copropriété APPART CITY CHATEAU DES DUCS dans les termes du contrat joint à la convocation qui entrera en vigueur le 11.02.2022 pour se terminer le 10.02.2023

L'assemblée désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

Le syndic précise qu'en accord avec les membres du Conseil Syndical, l'augmentation est limitée à 1,5 %.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 10 : Désignation des membres du conseil syndical : APPART CITY (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 11 : Désignation des membres du conseil syndical : Mme AUSSEUR Diane (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023, les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

**Résolution 12 : Désignation des membres du conseil syndical : M. BOUVATIER François (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023, les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

Er

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 13 : Désignation des membres du conseil syndical : M. LE HOUEROU Hervé (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023, les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 14 : Désignation des membres du conseil syndical : M. NAVARRE Ernest (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023, les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 15 : Désignation des membres du conseil syndical : M. NOURISSON Henri (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour la période du 11.02.2022 au 10.02.2023, les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

## Résultat des votes


Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 16 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

Conformément à l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, l'assemblée décide que le syndic devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 3 000 € TTC par intervention.

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

EN  

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 17 : Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

Conformément à l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer un seuil de 3 000 € à partir duquel une mise en concurrence des entreprises sera obligatoire.

## Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.****Résolution 18 : Souscription du contrat d'assurance Protection Juridique, avec recouvrement de charges de copropriété impayées (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Le syndic informe la copropriété que le contrat d'assurance multirisque actuel dispose d'une garantie de protection juridique mais la garantie recouvrement de charges de copropriété impayées n'est pas incluse.

Il est proposé de souscrire une nouvelle version incluant le recouvrement de charges de copropriété impayées, selon l'offre en pièce jointe du Cabinet MESMIN pour un montant de 3 297,88 € TTC/an (l'ancienne version sans le recouvrement des charges s'élève à 3 442,52 € TTC/an).

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

- confier au Cabinet MESMIN le contrat Protection Juridique pour un coût de 3 297,88 € TTC/an
- répartir cette dépense en tantième de Charges Générales
- mettre en place le contrat à partir du 01/03/2022.

En cas d'accord sur cette nouvelle version, le contrat PNO global n°AR983696 sera remplacé par sa nouvelle version.

## Résultat des votes



Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.****Résolution 19 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de reprise de la culotte double, fuyarde dans le parking sous-sol (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Vous trouverez ci-dessous le comparatif des travaux :

Entreprise OSIS OUEST : pour un montant de 2 737,68 € TTC (TVA à 10%)  
 Entreprise Y. Laquittant : sans suite

Compte-tenu de l'urgence et des risques, ces travaux ont été commandés et ont été réalisés semaine 1.

  
 EN  


- Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
- ratifier les travaux de reprise de la culotte double tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
  - par l'entreprise OSIS OUEST
  - pour un montant de : 2 737,68 € TTC,
  - voter le coût global s'élevant à 2 737,68 € TTC.
  - répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
  - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/04/2022 100%

#### Résultat des votes

Nombre de pour:	6087	Tantième(s)	Et	34	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:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

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

#### **Résolution 20 : Honoraires et vacations sur les travaux de reprise de la culotte double (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Pour les travaux votés à la précédente résolution, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic à 2,5 % HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit :

- 74.66 € TTC pour l'entreprise OSIS OUEST

Les provisions pour vacations seront calculées selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :

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

Soit un total de 254.66 € TTC d'honoraires et vacations du syndic qui sera exigible aux mêmes dates que celles fixées à la résolution précédente.

L'assemblée générale prend acte du mode de calcul des honoraires et vacations du syndic et, selon la nouvelle réglementation en vigueur, note que l'ensemble de ces honoraires représente ...% du montant TTC des travaux.

#### Résultat des votes

Nombre de pour:	5904	Tantième(s)	Et	32	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	98	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	85	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GUIARD Michel (98),**

**Se sont abstenus : DUBUT Catherine (85),**

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

#### **Résolution 21 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de sécurisation sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

Suite à la visite annuelle des toitures terrasses sur le bâtiment, la société SOPREMA nous conseille de réaliser des travaux de sécurisation sur l'ensemble des toitures terrasses, pour assurer la sécurité des

EN

intervenants. Vous trouverez ci joint leur devis, et nous avons consulté les sociétés SMAC et GIL TURPEAU BÂTIMENT pour avoir un devis comparatif.

Entreprise SOPREMA : pour un montant de 2 260.50 € TTC (5 potelets d'ancrage et 2 anneaux d'ancrage)

Entreprise SMAC : n'a pas répondu

Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT : pour un montant de 1 665.38 € TTC (5 potelets d'ancrage et 2 anneaux d'ancrage)

Nous vous proposons 2 résolutions avec un devis par vote pour retenir la société et la prestation qui vous convient.

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

**Résolution 22 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de sécurisation sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

- Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
- faire réaliser les travaux sur les toitures terrasses tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
  - par l'entreprise SOPREMA
  - pour un montant de : 2 260.50 € TTC,
  - voter le coût global s'élevant à 2 260.50 € TTC.
  - répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
  - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/04/2022 100%

Résultat des votes

Nombre de pour:	5786	Tantième(s)	Et	31	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	301	Tantième(s)	Et	3	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GARCIA Eric (91), GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

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

**Résolution 23 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de sécurisation sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

- Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
- faire réaliser les travaux sur les toitures terrasses tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
  - par l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT
  - pour un montant de : 1665.38 € TTC,
  - voter le coût global s'élevant à 1665.38 € TTC.
  - répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
  - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/04/2022 100%

Résultat des votes

Nombre de pour:	386	Tantième(s)	Et	4	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	5701	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : DELABRE Isabelle (91), DUBUT Catherine (85), GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

EN



**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .****Résolution 24 : Honoraires et vacations sur les travaux de sécurisation sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Pour les travaux votés à la précédente résolution, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic à 2,5 % HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit :

- 61.65 € TTC pour l'entreprise SOPREMA
- 45.41 € TTC pour l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT

Les provisions pour vacations seront calculées selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :

- Consultation des entreprises et analyse des offres : 1 H
- Rendez-vous sur site avec le conseil syndical : .....H
- Suivi et gestion du chantier : 3 H
- Soit un total de 4 Heure de vacations, soit 360.00 € TTC

Soit un total de 405.41 € TTC d'honoraires et vacations du syndic qui sera exigible aux mêmes dates que celles fixées à la résolution précédente.

L'assemblée générale prend acte du mode de calcul des honoraires et vacations du syndic et, selon la nouvelle réglementation en vigueur, note que l'ensemble de ces honoraires représente ...% du montant TTC des travaux.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	5898	Tantième(s)	Et	32	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	189	Tantième(s)	Et	2	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GARCIA Eric (91), GUIARD Michel (98),****Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés****Résolution 25 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'entretien sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

Suite à la visite annuelle des toitures terrasses sur le bâtiment, la société SOPREMA nous conseille de réaliser des travaux d'entretien sur l'ensemble des toitures terrasses. Vous trouverez ci joint leur devis, et nous avons consulté la SMAC et la société GIL TURPEAU BATIMENT pour avoir un devis comparatif.

Entreprise SOPREMA : pour un montant de 4 396.81 € TTC

Entreprise SMAC : n'a pas répondu

Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT : pour un montant de 3669.50 € TTC

Nous vous proposons 2 résolutions avec un devis par vote pour retenir la société et la prestation qui vous convient.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.****Résolution 26 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'entretien sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

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

EN 

- faire réaliser les travaux sur les toitures terrasses tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
- par l'entreprise SOPREMA
- pour un montant de : 4 396.81 € TTC,
- voter le coût global s'élevant à 4 396.81 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/07/2022 100%

Résultat des votes

Nombre de pour:	5786	Tantième(s)	Et	31	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	301	Tantième(s)	Et	3	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GARCIA Eric (91), GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

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

**Résolution 27 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'entretien sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

- Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :
- faire réaliser les travaux sur les toitures terrasses tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
  - par l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT
  - pour un montant de : 3669.50 € TTC,
  - voter le coût global s'élevant à 3669.50 € TTC.
  - répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
  - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/07/2022 100%

Résultat des votes

Nombre de pour:	477	Tantième(s)	Et	5	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	5610	Tantième(s)	Et	29	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : DELABRE Isabelle (91), DUBUT Catherine (85), GARCIA Eric (91), GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**

**Résolution 28 : Honoraires et vacations sur les travaux d'entretien sur les toitures terrasses (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

- Pour les travaux votés à la précédente résolution, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic à 2,5 % HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit :
- 119,91 € TTC pour l'entreprise SOPREMA
  - 100,07 € TTC pour l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT

Les provisions pour vacations seront calculées selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :

- Consultation des entreprises et analyse des offres : 0,5 H
- Rendez-vous sur site avec le conseil syndical : .....H
- Suivi et gestion du chantier : 0,5 H
- Soit un total de 1 Heures de vacations, soit 90.00 € TTC

FS  
KS

Soit un total de 190.07 € TTC d'honoraires et vacations du syndic qui sera exigible aux mêmes dates que celles fixées à la résolution précédente.

L'assemblée générale prend acte du mode de calcul des honoraires et vacations du syndic et, selon la nouvelle réglementation en vigueur, note que l'ensemble de ces honoraires représente ...% du montant TTC des travaux.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	5989	Tantième(s)	Et	33	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	98	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GUIARD Michel (98),**

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

**Résolution 29 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

Vous trouverez ci-joint le rapport photo du 16/09/2021, ainsi qu'ele devis de rénovation proposé par SOPREMA.

Nous avons consulté la SMAC et la société GIL TURPEAU BATIMENT.

Le devis de la société SOPREMA s'élève à un montant de 5 073.54 € TTC

SMAC n'a pas répondu

GIL TURPEAU BATIMENT pour un montant de 4923.13 € TTC

Nous vous proposons 3 résolutions avec un devis par vote pour retenir la société et la prestation qui vous convient.

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

**Résolution 30 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

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


- faire réaliser les travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
- missionner les membres du conseil syndical pour retenir le prestataire
- pour un montant de : 5 073,54 € TTC,
- voter le coût global s'élevant à 5 073,54 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/07/2022 100%

Le syndic consultera d'autres entreprises pour esitmer le coût du ravalement, avec ces travaux.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	5877	Tantième(s)	Et	32	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	210	Tantième(s)	Et	2	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

EN 

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés****Résolution 31 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

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

- faire réaliser les travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation
- par l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT
- pour un montant de : 4923.13 € TTC,
- voter le coût global s'élevant à 4923.13 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes des Charges Générales
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles : le 01/07/2022 100%

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	477	Tantième(s)	Et	5	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	5610	Tantième(s)	Et	29	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : DELABRE Isabelle (91), DUBUT Catherine (85), GARCIA Eric (91), GUIARD Michel (98), ROUSSEAU Stanislas (112),**

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés****Résolution 32 : Honoraires et vacations sur les travaux de refecton de la casquette du hall d'entrée (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Pour les travaux votés à la précédente résolution, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic à 2,5 % HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit :

- 138.36 € TTC pour l'entreprise SOPREMA
- 134.26 € TTC pour l'entreprise GIL TURPEAU BATIMENT

Les provisions pour vacations seront calculées selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à :

- Consultation des entreprises et analyse des offres : 0,5 H
- Rendez-vous sur site avec le conseil syndical : .....H
- Suivi et gestion du chantier : 0,5 H
- Soit un total de 1 Heures de vacation, soit 90 € TTC

Soit un total de 224.26 € TTC d'honoraires et vacations du syndic qui sera exigible aux mêmes dates que celles fixées à la résolution précédente.

L'assemblée générale prend acte du mode de calcul des honoraires et vacations du syndic et, selon la nouvelle réglementation en vigueur, note que l'ensemble de ces honoraires représente ...% du montant TTC des travaux.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	5989	Tantième(s)	Et	33	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	98	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : GUIARD Michel (98),**

7

EN

KS

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés****Résolution 33 : Les membres du Conseil Syndical ont interrogé le Syndic pour obtenir une estimation des travaux de ravalement complet des façades (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

Suite aux visites techniques réalisées sur 2021, il a été demandé au syndic de consulter pour obtenir une estimation du coût des travaux de ravalement.

Vous trouverez ci-dessous le devis estimatif des travaux :  
Entreprise GIL TURPEAU : pour un montant de ..... € TTC

Ces travaux feront l'objet d'une consultation, pour vote des travaux.

Le syndic n'a pas obtenu de devis suite à sa consultation.  
Le syndic va poursuivre sa consultation auprès de d'autres sociétés (Guesneau Batiment, RF Ouest, Volume et Couleurs,...)

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.****Résolution 34 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de nettoyage des soubassements de murs côté jardin (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

le syndic propose de faire nettoyer les soubassements de murs ainsi que le chemin en dalle bois (sale et glissant) aux frais partagés avec l'ASL.

Vous trouverez ci-dessous le comparatif des travaux :

Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT pour un montant de 388.39 € TTC

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :  
- faire réaliser les travaux de nettoyage des soubassements de murs côté jardin  
Ces travaux sont des travaux d'entretien récupérables qui seront gérés par l'Appart City directement.

**Résultat des votes**

Nombre de pour:	5667	Tantième(s)	Et	31	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	242	Tantième(s)	Et	2	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	178	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : BURET Jean Yves (151), GARCIA Eric (91),  
Se sont abstenus : PIOT Bernard (178),**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés****Résolution 35 : Information sur la procédure de recouvrement : Dossier M. HUCHON (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

↑  
B EN

Au moment de l'envoi de la convocation, la dette s'élève à la somme de de 2.686,82 € au titre des charges de copropriété et frais nécessaires à leur recouvrement selon décompte arrêté au 9 décembre 2021.

Le dossier permettant le recouvrement a été remis à un avocat, qui a adressé une mise en demeure à M. HUCHON en décembre 2021.

A défaut de réponse de la part de celui-ci, une assignation sera engagée devant la juridiction compétente.

A ce jour, M. Huchon ne s'est pas manifesté. L'assignation est en cours.

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

**Résolution 36 : Réalisation d'un audit du règlement de copropriété (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par le cabinet AGEIS pour un montant de 1 320.00 €.

Ce montant sera exigible le 01.04.2022 et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

\*\*\*

Textes de référence

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.(...) .

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou 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 ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

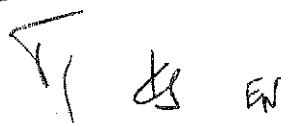
Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou 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.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

 A handwritten signature consisting of a stylized 'T' followed by 'ds' and 'EN'.

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 206 de la loi ELAN (extrait)

II.- Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 209 de la loi ELAN (extrait)

II.- Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Résultat des votes

Nombre de pour:	564	Tantième(s)	Et	5	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	5410	Tantième(s)	Et	28	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	113	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3913	Tantième(s)	Et	30	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : DELABRE Isabelle (91), DUBUT Catherine (85), GUIARD Michel (98), PIOT Bernard (178), ROUSSEAU Stanislas (112),  
Se sont abstenus : GIRAUD François (113),**

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**

**Résolution 37 : 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.

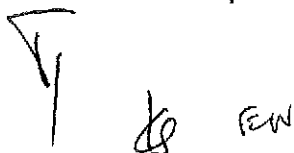
Nous profiterons de votre prochaine Assemblée Générale pour collecter les accords de ceux qui n'auraient pas encore renvoyés leur bulletin d'adhésion à la Lettre Recommandée Électronique.

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](http://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 38 : Vie de la copropriété (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

**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 1994, 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 € et 3049 € 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 15h48.

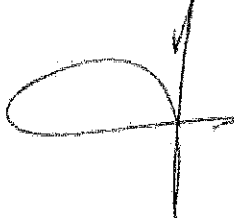
**Le (la) Président(e)**

M. BOUVATTIER François



**Le(s) Scrutateur(s)**

M. NAVARRE Ernest



**Le (La) secrétaire**

LE SYNDIC

