



02 40 20 33 06
50 Route de Vannes
CS 60461
44104 Nantes CEDEX 4
www.bras-immobilier.fr

SAS au capital de 300 000 € - SIRET 398 820 712 00055 - APE 6832 A
TVA Intracommunautaire FR31398820712
CPI 4401 2017 000 020 968 délivrée par la CCI de Nantes St-Nazaire
Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 17003656 (www.orias.fr) en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance
Garantie GALIAN - 89 Rue la Boetie 75008 Paris



Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 24/06/2024 à 14h00 pour la copropriété RÉSIDENCE SANITAT située au 2 Imp Du Sanitat / Ferreol Bolo 44000 NANTES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **NANTES** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Bras immobilier - Salle Anatole France** au **50 Route de Vannes 44100 NANTES** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Élection du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Élection des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Élection du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Approbation des comptes de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023** - Majorité simple (Art. 24)
5. **Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Renouvellement du mandat de Syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
9. **Élection des Membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Ratification des travaux urgents de purge des nez de balcons** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.1. **Ratification de l'intervention de la ARTS pour la reprise des nez de balcons purgés** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.2. **Ratification des honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.3. **Ratification du financement des travaux** - Majorité simple (Art. 24)
11. **Ratification des travaux urgents de remplacement de porte du local poubelles** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.1. **Ratification de l'intervention de la société MVS MENUISERIE** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.2. **Confirmation des honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.3. **Financement des travaux** - Majorité simple (Art. 24)
12. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : SOCIETE APPART CITY (64), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme GROSDOIGT Gaelle (68), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), M. RENAUD Dominique (108)

Soit 7 / 104 copropriétaires, représentant 626 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote :Mme BLANGIS Janine (76) [rep. M. RENAUD Dominique], M. BRANCHU - (112) [rep. M. RENAUD Dominique], Mme, M. CLAISSE Christophe (63) [rep. Mme, M. LE CHATON Marcel], Mme COMTE Régine (109) [rep. Mme, M. LE CHATON Marcel], Mme CORTHESY Magali (76) [rep. Mme, M. LE CORRE Charles], Mme, M. DELBART Alain (128) [rep. Mme, M. LE CORRE Charles], SNC DES CINQ VENTS (61) [rep. Mme LE CORRE Valérie], Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205) [rep. Mme LE CORRE Valérie], Mme, M. FORGET Michel (73) [rep. Mme GROSDOIGT Gaele], Mme FORT Claudine (73) [rep. Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse], Mme GARCIA Ghislaine (132) [rep. Mme GROSDOIGT Gaele], Mme, M. GUELLEC Michel (142) [rep. Mme GROSDOIGT Gaele], Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76) [rep. Mme, M. LE CHATON Marcel], Mme, M. JOUZEL Serge (61) [rep. Mme, M. LE CHATON Marcel], Mme, M. LOIZEAU Louis (75) [rep. Mme, M. LE CORRE Charles], Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68) [rep. Mme, M. LE CORRE Charles], Mme, M. REAU Pierre (58) [rep. Mme LE CORRE Valérie], Mme, M. ROCHER Robert (71) [rep. Mme GROSDOIGT Gaele], M. ROMAN François (65) [rep. Mme GROSDOIGT Gaele], Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60) [rep. M. RENAUD Dominique], Mme, M. STEPHAN Etienne (110) [rep. M. RENAUD Dominique], M. THUAUD Francis (57) [rep. Mme LE CORRE Valérie]

Soit 22 / 104 copropriétaires, représentant 1951 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), M. GABORIAU Lionel (74), INDIVISION JEANNEAU (89), SARL JUMALIC (286), M. NICAISE Benjamin (178), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme, M. RONDEAU Philippe (63), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109)

Soit 10 / 104 copropriétaires, représentant 1206 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :M. ANCEL Pascal (90), M. ARNAULD Hugues (60), M. ASSAUD Gilbert (63), M. AUBRY DE MAROMONT Gilles (69), M. BALEM Gérard (73), Mme BERTHELIN Marylène (76), Mme, M. BETTON Jean-Luc (145), Mme BOTHUAN Christiane (65), Mme BUFFARD Ghislaine (67), M. CATTI Jean-Yves (148), Mme, M. CHAILLEUX Antoine (77), Mme, M. CLUZEAU Jean-René (123), M. COLIN Jean-Pierre (64), Mme COLOMBIE Michèle (135), Mme, M. CORBIERRE Jean-Yves (74), M. CORRE Johan (77), Mme CRASSOUS-HEYWANG Anne (75), M. CUPIF Dominique (148), CX IMMO (64), M. DAVID Claude (60), Mme, M. DE GELIS Jean-Louis (81), Mme, M. DE SAINT AMOUR Alain (60), Mme DO Jacqueline (61), M. DUBECQ Marc (61), SUCCESSION DUBOIS (125), Mme, M. DUMONT Daniel (90), Mme, M. DUPUY René (76), M. EBINGRE Philippe (59), Mme, M. FAYE Bernard (74), M. FERNANDEZ Sylvain (136), Mme FRAISSE Nicole (63), M. FREUDENBERG Frédéric (56), Mme, M. GEORGE Philippe Et Anne-Marie (110), Mme GERFAUD Nadine (57), Mme GLOAGUEN Céline (111), Mme, M. GRARI OU EL HASSAN - (60), M. GUIBERT Titouan (81), M. GUILLAUME Lyonel (63), Mme GUILLON Marianne (61), M. GUILLON Mathieu (62), M. GUILLON Maxime (75), M. HUBERT Gilles (64), M. JOUON DES LONGRAIS Denis (154), Mme JULLIEN-JOURNO Véronique (201), M. L'HERMITE Eric (81), Mme LEBOUVIER Morgane (56), INDIVISION LEPINE (73), INDIVISION MAILLARD (79), Mme, M. MAILLARD OU MUNOZ Xavier (150), Mme MILESI LIBAUD Annie (60), SUCCESSION MOREAU (102), Mme, M. NICOLAS Arnaud Ou Christèle (134), Mme, M. OLLU Loic (162), M. PAGANI Mickael (76), Mme PERELLO Joëlle (132), SUCCESSION PONIN OU FERDINAND (60), Mme, M. POTIRON Lucien (222), RHE INVEST (74), M. RIOT Bertrand (340), Mme, M. ROBIN Pascal (102), SARL ROLAJUETSIOALTH (75), Mme, M. SOMMIER Stéphane (86), M. TIXIER Patrick (76), Mme, M. VERON Benoist (135), Mme YVERNOGÉAU Geneviève (148)

Soit 65 / 104 copropriétaires, représentant 6217 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 39 copropriétaires sur 104 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 3783 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Élection du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme GROSDOIGT Gaelle

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de Présidente de séance Madame GROSDOIGT.

Il est procédé à un vote pour Mme GROSDOIGT Gaelle

POUR	29 / 29 cp 2577 / 2577 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 2577 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Élection des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme, M. LE CORRE Charles, SOCIETE APPART CITY

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur de séance Monsieur LE CORRE et Monsieur LEBREUILLY Franck représentant APPART CITY.

Il est procédé à un vote pour M. LE CORRE Charles

POUR	29 / 29 cp 2577 / 2577 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 2577 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour SOCIETE APPART CITY représenté par M. LEBREUILLY

POUR	29 / 29 cp 2577 / 2577 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 2577 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Élection du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic, **BRAS IMMOBILIER**, représenté par **Madame Delphine CHRETIEN**, est élu au poste de Secrétaire de séance.

POUR	29 / 29 cp 2577 / 2577 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 2577 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Approbation des comptes de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur les dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Les dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 s'élèvent à la somme de **22 966.48 € TTC** pour un budget voté de **21 841.27 € TTC**, soit une dépense supplémentaire de **1 125.21 € TTC**.

Cette dépense supplémentaire s'explique principalement par:

- plusieurs interventions en toiture d'immeuble avec les sociétés VERTICAL ACCESS et JOLLY COUVERTURE, pour une somme totale de 891.72 € TTC
 - une intervention de la société LA CORDE NANTAISE pour purger des éclats de béton, pour la somme de 561.00 € TTC
 - une intervention de la société ARTS pour la reprise des joints au niveau des solins en liaison du pignon et de la copropriété voisine, pour un montant de 352.00 € TTC.
- 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 BRAS IMMOBILIER.

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 **01/01/2023** au **31/12/2023**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **22 966.48 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **2 680.85 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	38 / 38 cp 3709 / 3709 ta	CONTRE	0 / 38 cp 0 / 3709 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

5 Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic BRAS IMMOBILIER, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur le budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, valide l'ajustement du budget pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 23 581.00 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur le budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, valide la proposition de budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 23 581.00 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Renouvellement du mandat de Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet **BRAS IMMOBILIER**, Syndic, selon la proposition de mandat n° 2538 jointe à la convocation pour une durée de 2 ans et 8 jours du 24/12/2024 au 31/12/2026.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Décision à prendre.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	39 / 104 cp 3783 / 10000 ta	CONTRE	0 / 104 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 104 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BLANGIS Janine (76), M. BRANCHU - (112), M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. CLAISSE Christophe (63), Mme COMTE Régine (109), Mme CORTHESEY Magali (76), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), Mme, M. DELBART Alain (128), SNC DES CINQ VENTS (61), Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme, M. FORGET Michel (73), Mme FORT Claudine (73), M. GABORIAU Lionel (74), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GROSDOIGT Gaele (68), Mme, M. GUELLEC Michel (142), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), INDIVISION JEANNEAU (89), Mme, M. JOUZEL Serge (61), SARL JUMALIC (286), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), Mme, M. LOIZEAU Louis (75), Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68), M. NICAISE Benjamin (178), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme, M. REAU Pierre (58), M. RENAUD Dominique (108), Mme, M. ROCHER Robert (71), M. ROMAN François (65), Mme, M. RONDEAU Philippe (63), Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109), Mme, M. STEPHAN Etienne (110), M. THUAUD Francis (57)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

9 Élection des Membres du Conseil Syndical	ELEC
---	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : M. MAILLARD, Mme GROSDOIGT, Mme CRUSSON, M. RENAUD Dominique

Le Conseil Syndical est actuellement composé des membres suivants :

- Madame CRUSSON
- Madame GROSDOIGT
- Monsieur MAILLARD.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical les copropriétaires ci-dessous :

- **M. MAILLARD**
- **Mme GROSDOIGT**
- **Mme CRUSSON**

L'Assemblée Générale fait appel à candidatures pour compléter l'équipe du Conseil Syndical.

Se présentent:

- M. RENAUD Dominique

L'Assemblée Générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic / la durée du mandat du Conseil Syndical à 24 mois et 8 jours.

Les Membres du Conseil Syndical autorisent le Syndic BRAS IMMOBILIER à utiliser leur adresse e-mail pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété, dans le cadre de leurs fonctions.

Décision à prendre.

Il est procédé à un 1er vote pour M. MAILLARD

POUR	39 / 104 cp 3783 / 10000 ta	CONTRE	0 / 104 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 104 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BLANGIS Janine (76), M. BRANCHU - (112), M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. CLAISSE Christophe (63), Mme COMTE Régine (109), Mme CORTHESEY Magali (76), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), Mme, M. DELBART Alain (128), SNC DES CINQ VENTS (61), Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme, M. FORGET Michel (73), Mme FORT Claudine (73), M. GABORIAU Lionel (74), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GROSDOIGT Gaëlle (68), Mme, M. GUELLEC Michel (142), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), INDIVISION JEANNEAU (89), Mme, M. JOUZEL Serge (61), SARL JUMALIC (286), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), Mme, M. LOIZEAU Louis (75), Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68), M. NICAISE Benjamin (178), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme, M. REAU Pierre (58), M. RENAUD Dominique (108), Mme, M. ROCHER Robert (71), M. ROMAN François (65), Mme, M. RONDEAU Philippe (63), Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109), Mme, M. STEPHAN Etienne (110), M. THUAUD Francis (57)

Il est procédé à un 2ème vote pour M. MAILLARD

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un 1er vote pour Mme GROSDOIGT

POUR	39 / 104 cp 3783 / 10000 ta	CONTRE	0 / 104 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 104 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BLANGIS Janine (76), M. BRANCHU - (112), M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. CLAISSE Christophe (63), Mme COMTE Régine (109), Mme CORTHEZY Magali (76), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), Mme, M. DELBART Alain (128), SNC DES CINQ VENTS (61), Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme, M. FORGET Michel (73), Mme FORT Claudine (73), M. GABORIAU Lionel (74), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GROSDOIGT Gaele (68), Mme, M. GUELLEC Michel (142), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), INDIVISION JEANNEAU (89), Mme, M. JOUZEL Serge (61), SARL JUMALIC (286), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), Mme, M. LOIZEAU Louis (75), Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68), M. NICAISE Benjamin (178), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme, M. REAU Pierre (58), M. RENAUD Dominique (108), Mme, M. ROCHER Robert (71), M. ROMAN François (65), Mme, M. RONDEAU Philippe (63), Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109), Mme, M. STEPHAN Etienne (110), M. THUAUD Francis (57)

Il est procédé à un 2ème vote pour Mme GROSDOIGT

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un 1er vote pour Mme CRUSSON

POUR	39 / 104 cp 3783 / 10000 ta	CONTRE	0 / 104 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 104 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BLANGIS Janine (76), M. BRANCHU - (112), M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. CLAISSE Christophe (63), Mme COMTE Régine (109), Mme CORTHEZY Magali (76), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), Mme, M. DELBART Alain (128), SNC DES CINQ VENTS (61), Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme, M. FORGET Michel (73), Mme FORT Claudine (73), M. GABORIAU Lionel (74), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GROSDOIGT Gaele (68), Mme, M. GUELLEC Michel (142), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), INDIVISION JEANNEAU (89), Mme, M. JOUZEL Serge (61), SARL JUMALIC (286), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), Mme, M. LOIZEAU Louis (75), Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68), M. NICAISE Benjamin (178), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme, M. REAU Pierre (58), M. RENAUD Dominique (108), Mme, M. ROCHER Robert (71), M. ROMAN François (65), Mme, M. RONDEAU Philippe (63), Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109), Mme, M. STEPHAN Etienne (110), M. THUAUD Francis (57)

Il est procédé à un 2ème vote pour Mme CRUSSON

POUR	39 / 39 cp 3783 / 3783 ta	CONTRE	0 / 39 cp 0 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour M. RENAUD Dominique

POUR	29 / 104 cp 2577 / 10000 ta	CONTRE	0 / 104 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 104 cp 0 / 10000 ta
------	--------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BLANGIS Janine (76), M. BRANCHU - (112), Mme, M. CLAISSE Christophe (63), Mme COMTE Régine (109), Mme CORTHESEY Magali (76), Mme, M. DELBART Alain (128), SNC DES CINQ VENTS (61), Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205), Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135), Mme, M. FORGET Michel (73), Mme FORT Claudine (73), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GROSDOIGT Gaele (68), Mme, M. GUELLEC Michel (142), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), Mme, M. JOUZEL Serge (61), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Valérie (117), Mme, M. LOIZEAU Louis (75), Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68), Mme, M. REAU Pierre (58), M. RENAUD Dominique (108), Mme, M. ROCHER Robert (71), M. ROMAN François (65), Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60), Mme, M. STEPHAN Etienne (110), M. THUAUD Francis (57)

Le rôle du conseil syndical étant bénévole, les copropriétaires insistent sur la validation de Mr RENAUD en qualité membre du conseil syndical.. Malgré le manque de participant lors de la réunion M. RENAUD est élu membre du conseil syndical.

10 Ratification des travaux urgents de purge des nez de balcons

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Courant juillet 2023 et pour faire suite à la reprise de la résidence SANITAT, un rendez-vous est organisé en présence de Madame BARDY, gestionnaire Appart City de la résidence ainsi que le conseil syndical.

Lors de ce rendez-vous, il est constaté des fissurations importantes sur les nez de balcons nécessitant une intervention en urgence de l'entreprise LA CORDE NANTAISE pour purger les nez et faire tomber les éclats de béton se désolidarisant de l'ensemble.

Les balcons ayant fait l'objet de cette purge souffraient de désordres esthétiques nécessitant des reprises de maçonnerie. Ainsi des devis ont été demandés auprès de la société ARTS, ravaleur.

Après échanges avec le conseil syndical, le devis de la société ARTS d'un montant de 7 612.60 € TTC est validé.

Vote de principe des travaux

Cette dépense sera imputée en 'Charges communes générales'.

Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	38 / 39 cp 3497 / 3783 ta	CONTRE	1 / 39 cp 286 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL JUMALIC (286)

10.1 Ratification de l'intervention de la ARTS pour la reprise des nez de balcons purgés

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Le devis de la société ARTS d'un montant de 6 920.55 € HT ou 7 612.60 € TTC est présenté pour ratification de l'assemblée générale.

Précision ici étant faite que des joints de solin ont été demandés en supplément, ce qui explique la différence de 1 105 €.

Décision à prendre.

10.2 Ratification des honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Phase étude :

- Demande de devis auprès de plusieurs sociétés
- Rendez-vous sur site avec la (les) société(s)
- Étude des devis et réajustement, le cas échéant
- Présentation des devis dans la convocation d'Assemblée Générale

Phase validation des travaux :

- La transmission des comptes rendus de chantier aux membres du Conseil Syndical
- Le suivi technique : la participation aux réunions hebdomadaires de suivi de chantier
- Le suivi administratif
- La réception des travaux, le traitement et suivi des réserves
- Le suivi comptable : appels de fonds et règlement des entreprises

Les copropriétaires confirment les honoraires de Syndic pour la gestion administrative, technique et comptable de ces travaux suivant le tableau des honoraires joint à la convocation, pour un montant de 295.00 € HT soit 354.00 € TTC, étant précisé que le Syndic agit dans ce cadre en sa qualité de représentant du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'œuvre.

Il est procédé à un vote

POUR	38 / 38 cp 3709 / 3709 ta	CONTRE	0 / 38 cp 0 / 3709 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

10.3 Ratification du financement des travaux

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Pour financer ces travaux les copropriétaires décident que les appels de fonds travaux sont intervenus à la date suivante : Le 1er octobre 2023 pour 100%

Nous informons les copropriétaires réglant leurs charges de copropriété par prélèvement que les appels de fonds travaux seront également prélevés suivant les dates d'exigibilité définies ci-dessus.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 38 cp 3319 / 3605 ta	CONTRE	1 / 38 cp 286 / 3605 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 178 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL JUMALIC (286)

Votes défailants : M. NICAISE Benjamin (178)

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Le 23 novembre 2023, Madame BARDY, gestionnaire Appart City de la résidence alerte sur la dangerosité de la porte d'accès au local poubelles. Les gonds en partie basse de la porte présentaient des signes d'usure avancés pouvant provoquer le basculement de la porte dangereusement et blesser un usager ou un employé du service hôtelier.



Afin de sécuriser et réparer au mieux cette porte, deux entreprises de métallerie et serrurerie ont été interrogées.

Après une visite sur place, les deux sociétés recommandent le remplacement complet de la porte. Compte tenu de l'urgence de la situation (risque de chute de la porte), et après consultation du conseil syndical ainsi que discussions sur les devis reçus des deux sociétés, le devis de MVS Menuiserie, référence G/047615, d'un montant de 2 159,69 € TTC, est validé pour le remplacement intégral par une porte en acier tôle deux faces 20/10.

Les copropriétaires présents et représentés sont appelés à ratifier ces travaux urgents de remplacement de porte du local poubelles.

Vote de principe des travaux

Cette dépense sera imputée en 'Charges communes générales'.

Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 39 cp 3319 / 3783 ta	CONTRE	2 / 39 cp 464 / 3783 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL JUMALIC (286), M. NICAISE Benjamin (178)

11.1 Ratification de l'intervention de la société MVS MENUISERIE

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Le devis de la société MVS portant la référence G/047615 d'un montant de 1 963.35 € HT ou 2 159.69 € TTC, est présenté pour ratification de l'assemblée générale.

Décision à prendre.

11.2 Confirmation des honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Les copropriétaires confirment les honoraires de Syndic pour la gestion administrative, technique et comptable de ces travaux suivant le tableau des honoraires joint à la convocation, pour un montant de 295.00 € HT soit 354.00 € TTC, étant précisé que le Syndic agit dans ce cadre en sa qualité de représentant du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'œuvre.

Il est procédé à un vote

POUR	36 / 38 cp 3245 / 3709 ta	CONTRE	2 / 38 cp 464 / 3709 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : SARL JUMALIC (286), M. NICAISE Benjamin (178)

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

11.3 Financement des travaux

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Pour financer ces travaux les copropriétaires décident que les appels de fonds travaux interviendront aux dates suivantes :

Le 1er septembre 2024

Nous informons les copropriétaires réglant leurs charges de copropriété par prélèvement que les appels de fonds travaux seront également prélevés suivant les dates d'exigibilité définies ci-dessus.

Il est procédé à un vote

POUR	37 / 38 cp 3319 / 3497 ta	CONTRE	1 / 38 cp 178 / 3497 ta	ABST.	1 cp 286 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : M. NICAISE Benjamin (178)

Se sont abstenus : SARL JUMALIC (286)

12 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG)

Sans majorité

Les copropriétaires présents et représentés sont informés que l'envoi des convocations pour les prochaines Assemblées Générales se fera par voie de lettre recommandée électronique (dématérialisée). Les personnes souhaitant continuer à recevoir les convocations par lettre recommandée avec accusé de réception devront nous en informer. À défaut, elles recevront automatiquement les convocations en recommandé électronique.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Bras immobilier - Salle Anatole France au 50 Route de Vannes 44100 NANTES, le 24/06/2024

Président

Mme GROSDOIGT Gaelle

Scrutateur(s)

Mme, M. LE CORRE Charles

Secrétaire

SOCIETE APPART CITY

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30