

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 mai 2023 - AMIENS

Les copropriétaires de l'immeuble sis AMIENS à AMIENS (80000) se sont réunis en assemblée générale le **4 mai 2023 à 14 heures 0 minute** sur convocation adressée par le syndic.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 82 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 6730/10000 millièmes.

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Présents à distance	7	855
Représentés	20	1221
Votants par correspondance	40	3584
Absents	48	3270
Totaux	130	10000

Liste des copropriétaires votants à distance

APPARTCITYMONTPELLIER (480/10000), BERDUGO Magali (58/10000), FRANCOIS Céline (56/10000), HOYEZ Franck (82/10000), MORLET Alain (57/10000), NORDIN Nicolas (67/10000), SAKO Ousmane et Rayana (55/10000),

Liste des copropriétaires votants par correspondance

BASSET Christian (54/10000), BERTRAND Gilles (57/10000), BOISSON Laurence (55/10000), BOURGUIGNE Christian (55/10000), CEOLIN Jacques (57/10000), CHARNEAU Michel (58/10000), CHOCHOY André (59/10000), CLAEYS Catherine (59/10000), CLORY Christophe (58/10000), COSTE Nicolas (55/10000), DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000), DE OLIVEIRA Georges-Miguel (59/10000), DENEUX Françoise (47/10000), DOUCHY Dominique Sophie (60/10000), ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick (61/10000), ESNAULT Cédric (69/10000), FLAMAND Eric (65/10000), FOHANNO Corinne (54/10000), FONCIERE KERMEN (1216/10000), GERARDIN Henri (66/10000), GRAS et KLEIN Valérie (58/10000), HENNERON Fabrice ET Severine (65/10000), HUTOIS Guillaume (56/10000), JOURDAIN Gilles (48/10000), KAUSS Jean-Claude (70/10000), KESSLER Damien (89/10000), LAUNOIS Jean-Pol et Christiane (87/10000), LECHEVALLIER Janine (59/10000), MAZZAFERRO Dominique (49/10000), PARE Norbert (55/10000), PAULUS Franck (55/10000), PIERSON Yvon (67/10000), ROCHAULT Mathieu (56/10000), SCHILTZ André (56/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000), VELLETT Gaetan (50/10000), VILLAINES Dominique (56/10000), VILLARS M-Annick (57/10000), WEISSER Jean-Luc (111/10000)

Liste des copropriétaires représentés

BANSARD Bertrand / BERTHELEU C (55/10000, représenté par SERRA Jean-Claude), BENBRAHIM Zilassen BRESSON Emilie (57/10000, représenté par SERRA Jean-Claude), BODET Daniel (50/10000, représenté par SERRA Jean-Claude), CERES Adam et Patricia (123/10000, représenté par SERRA Jean-Claude), CHAOUCH Abdelkader (54/10000, représenté par TRESO François), CONSTANS P-Edouard (60/10000, représenté par TRESO François), DANIEL Jean-Marc (58/10000, représenté par TRESO François), DERHI Viviane et LEGUEN Stephane (47/10000, représenté par TRESO François), DEVUN Michel (56/10000, représenté par BECOT Jean-Michel), DIEP Gérard (64/10000, représenté par BECOT Jean-Michel), FISCHER Christophe (60/10000, représenté par BECOT Jean-Michel), HUMBLOT Edouard (56/10000, représenté par BECOT Jean-Michel), LE BIAVANT Mickael (64/10000, représenté par SEDILLOT Hélène), LETOURMY Eric (58/10000, représenté par SEDILLOT Hélène), LISIK Sebastien (55/10000, représenté par SEDILLOT Hélène), MARMOEN Laurent (54/10000, représenté par SEDILLOT Hélène), MELLIER Laurent (55/10000, représenté par BERDUGO Magali), PETRELUZZI Frédéric (58/10000, représenté par BERDUGO Magali), QUAGLIO Richard (47/10000, représenté par SAKO Ousmane et Rayana), SAS A.G.D. / AMETEAU (90/10000, représenté par SAKO Ousmane et Rayana),

Liste des copropriétaires absents

AMANS Jean Christophe & Alexandra (66/10000), ARNOLD Jean-Louis (67/10000), BAAZAA Jawad (54/10000), BONNET Bénédicte (65/10000), BONTHONNOU Mickael (59/10000), BOUDOUX Jean-Paul (56/10000), BOURSIER Rodolphe (56/10000), BRISSET Edouard (58/10000), BROULAND Jean-Marie (59/10000), CHARLIER Gregory (61/10000), CISSE Abdoulaye (66/10000), CLUSEAU Dominique (58/10000), CRETIN Cédric (86/10000), DANIEL BERANGER Aurélie (55/10000), DE OLIVEIRA Gloria (48/10000), DECHILLY Richard (57/10000), DEVIS Jérôme (87/10000), DUC Jean-Pierre (56/10000), FARHOUD Radwan et Cécile (63/10000), FROISSART Remy (83/10000), GARROT Mireille (57/10000), GOBERT Jean-Pierre (166/10000), GOURET Vincent et Anne-Laure (59/10000), GOURON Richard (58/10000), HEMART Guy (60/10000), KOUAME Amouih (68/10000), LE JEUNE Christine (59/10000), LEROY / BRASSEUR Alexandre et Gaelle (68/10000), LESBEGUERIES Patrick (55/10000), LOPEZ Pierre (60/10000), MAGNIER Florent (59/10000), MAYOT / DANCKAERT Antoine et Sophie (58/10000), MERIAUX Marcel (88/10000), MEUNIER Alexandre (56/10000), NGUYEN-CHASTANIER Ngoc Thi et Cécile (86/10000), NOWAK Patrick (114/10000), PAPIN Thierry (65/10000), PAUTRE Jean Marie (115/10000), REY Marie Anne (55/10000), SAISON Bruno (60/10000), SARL DAMAY BARBIER / DAMAY (117/10000), SOLTYSIAK Philippe / HABERT Gw (61/10000), TAILLARDAS Jean-Claude (55/10000), TERRISSE Damien / ROYO Lidye (58/10000), VIEIRA MOREIRA José (56/10000), VIGUIER SANTAMARINA Laure (54/10000), VILLARD Laurent (86/10000), ZIMMERMANN Jean (57/10000)

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Résolution n° 1

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance :

- M.TRESO

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants 49 3328

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	78	0	3
Tantièmes	6488	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 2

ÉLECTION DES SCRUTATEURS

Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateurs :

- M.SERRA
- M.GRARD

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672
<hr/>		
Absents ou non votants	49	3328

Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	78	0	3
Tantièmes	6488	0	184

Se sont abstenus : **GERARDIN Henri** (66/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 3

ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :

- CELAVISYNDIC

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672
<hr/>		
Absents ou non votants	49	3328

Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	78	0	3
Tantièmes	6488	0	184

Se sont abstenus : **GERARDIN Henri** (66/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4

POINT D'INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL

Comme tous les ans le conseil syndical émet un rapport sur ses activités depuis la dernière assemblée générale (21 juin 2022)

Pour rappel, le rôle du conseil syndical consiste à assister le syndic dans les missions qui lui sont dévolues : principalement la bonne gestion financière de la copropriété, veiller à l'entretien de celle-ci. Votre conseil syndical a rempli ce rôle toute l'année, visites de la résidence, visio-conférences et a accompagné le nouveau syndic dans ses missions.

Nous constatons de la part de notre syndic une réelle volonté d'avancer, même si quelques points restent à améliorer. Nous le remercions pour ses efforts, nous restons cependant vigilants.

Concernant les dommages ouvrages déclarés aux assurances : Le bardage extérieur : les deux dossiers sont enfin clos.

Les carrelages sol et faïences des salles de bains sont en cours de réparation, tout au moins pour ce qui a pu être réellement constaté par l'expert délégué par les assurances. Par contre, et malheureusement ce problème réapparaîtra dans le futur, déjà constaté par le directeur du site, nous serons alors hors garantie décennale.

A priori le problème d'odeur signalé les années précédentes aurait plus ou moins disparu, et aux dires de Mr Leclercq, directeur du site, le nouveau siphon anti-odeur essayé ne donne pas satisfaction, donc il y a quand même des odeurs ! mais nous n'arrivons pas à savoir la vérité, nous en resterons donc là, si Appart'city ne s'intéresse pas, ou peu, c'est son exploitation qui en subit les conséquences!!!

Une expertise a eu lieu en juillet 2022 concernant une fuite entre les appartements 409 et 309. Nous attendons le rapport de l'expert afin de déterminer quel est la source de la fuite. Nous tenons à rappeler que ce n'est pas à l'assurance de la copropriété de supporter les dégâts en parties privatives, c'est celle du gestionnaire !

Une réunion en visioconférence a été réalisée le 21 septembre afin d'aborder les problèmes en cours et d'avoir des explications claires concernant des problèmes de communication entre ASGS (Appart'city) et Celavisyndic. Nous sommes intervenus auprès de Madame Piscot, ces problèmes semblent résolus.

Nous avons également abordé les problèmes de communication avec les propriétaires du rez de chaussée et comment le traiter, ainsi que le sujet Aful.

Deux visites ont été faites sur le site, le 29 septembre par Jean-Claude et François, puis le 20 décembre avec Mr Audion, Mme Sédillot, Jean-Claude et François

Une autre réunion en visioconférence a eu lieu le 01 mars 2023 durant laquelle nous avons demandé de pouvoir accéder au carnet d'entretien, à jour si possible, de l'immeuble, aux divers rapports des organismes de contrôle et au suivi des remises en conformité demandées. Pour rappel ce n'est pas notre première demande en ce sens, l'existence et la bonne tenue du carnet d'entretien est obligatoire.

Une visite du site conjointe, syndic et CS, est prévu le 04 mai à 10h lors de laquelle Nous listerons avec le concours de Mr Leclercq, directeur du site, les nouveaux désagréments qui pourraient encore relever de la DO, qui prend fin le 31 12 2023.

Lors de cette assemblée générale, Mme Piscot s'est engagée à réaliser une réunion tripartite réunissant les membres du conseil syndical, Appart'City ainsi que le syndic concernant les travaux dans la résidence.

La résolution est SANS VOTE

Résolution n° 5

POINT D'INFORMATION DU SYNDIC

4-1. L'Extranet :

Pour vous connecter c'est simple, il suffit de vous rendre sur le site : www.celavisyndic.fr et rentrer vos identifiants qui vous ont été envoyés. Ils sont rappelés dans chacun de vos appels de fonds.

4-2. La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de la lettre envoyée). Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet. Cette option est soutenue et recommandée par le conseil syndical.

4-3. Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

4-4. Les débiteurs :

SOLTYSIAK : 1 042,72€ - Lettre de mise en demeure avocat envoyée - Prochaine étape : assignation devant le juge

BAAZAA : 555,06€ - Mise en demeure syndic envoyée - Prochaine étape : Mise en demeure par lettre d'avocat

TAILLARDAS : 478,62€ - Mise en demeure syndic envoyée - Prochaine étape : Mise en demeure par lettre d'avocat

ARNOLD : 364,93€ - Mise en demeure syndic envoyée - Prochaine étape : Mise en demeure par lettre d'avocat

CISSE : 282,49€ - Mise en demeure syndic envoyée - Prochaine étape : Mise en demeure par lettre d'avocat

Les coûts liés au recouvrement des sommes seront imputés aux copropriétaires défaillants.

* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 40 € TTC.

* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)

- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC

- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

4-5. Visite de la résidence

Une visite de la résidence a été faite le 20 Décembre 2022, le rapport a été validé avec le conseil syndical avant envoi aux copropriétaires. Ce rapport est aussi disponible sur votre extranet.

Une autre visite sera réalisée le jour de cette assemblée générale.

4-6. Sinistres / DO

Dossier 75181 - SUITE AUDIT FIN DO : Une expertise complémentaire a eu lieu le mercredi 1er février 2023 pour une recherche de fuite des appartements 309 et 409. Nous attendons le rapport définitif de l'expert ainsi que la position de l'assurance DO afin de valider les travaux de réparations.

Dossier 81962 - BARDAGE FACADE : Le bardage en façade a bien été repris par la société DENIS pour un montant de 5 700€ TTC. Pour le moment, l'assurance nous a indemnisé à hauteur de 4 750€ qui correspond au montant HT du devis de la société DENIS. L'assureur a fait une erreur car il pensait que c'était la société DENIS qui était intervenue pour la pose du bardage à la construction du bâtiment. Nous sommes donc en train de contacter l'assurance DO afin qu'ils nous envoient une seconde indemnisation d'un montant de 950€. Lorsque l'une des sociétés d'origine à la construction du bâtiment intervient sur une réparation d'un sinistre ouvert en dommages-ouvrage, l'indemnité versée par l'assurance est calculée sur la base HT du devis. Cependant, lorsque la société qui intervient est une société extérieure à la construction du bâtiment, l'indemnité est versée sur la base du devis TTC.

Dossier DECLARATION SUITE AUDIT 2 : Pour ce dossier, nous avons reçu une indemnité de 10 859,07€ basé sur le montant HT du devis de la société SOGEA puisque cette société est intervenue dans la construction du bâtiment. Les réparations comprennent la reprise de carrelage dans plusieurs appartements et dans les communs, la reprise de la faïence dans plusieurs appartements et la reprise d'une paroi de douche et de faïence dans un appartement. L'entreprise SOGEA a commencé les travaux le 6 mars.

Dossier MRI - INCENDIE BARDAGE : Un incendie s'est déclaré sur les poubelles des locaux commerciaux au RDC impactant donc notre bardage extérieur. Ce sinistre a donc été déclaré auprès de GENERALI notre assureur MRI. Les réparations ont été effectuées par la société DENIS et indemnisées totalement par l'assurance MRI. A ce jour, les travaux ont été effectués.

4-7. AFUL

A ce jour, l'AFUL n'est toujours pas mise en place. La question se pose à savoir si sa mise en place est vraiment nécessaire à la gestion de la résidence Appart'City. Dans votre règlement de copropriété, il est très clairement stipulé la nécessité de créer cette AFUL afin de gérer les 12 lots l'a constituant. La résidence Appart'City est le lot n°5 au sein de cette AFUL. Par application, le lot 5 de l'AFUL appartient donc au syndicat des copropriétaires de la résidence Appart'City AMIENS GARE. Les lots n°1, 2 et 3 constituent les tréfonds et appartiennent à VINCI. Le lot n°4 est le local transformateur appartenant également à VINCI. Les lots n°6 et 7 appartiennent à deux SCI différentes, la SCI AGUR et la SCI WATELS. Nous peinons à joindre ses deux SCI puisque nous n'avons aucune coordonnées pour pouvoir les joindre. Nous avons tenté d'envoyer une LRAR à leur locataire ALLIANCE VISION afin qu'ils nous fassent parvenir les coordonnées de leur propriétaires mais en vain. Le lot n°8 correspond à l'accès piétons et espaces verts à l'arrière de la résidence. Le lot n°9, 10 et 11

sont des emplacement de stationnements à l'arrière de la résidence appartenant aux SCI. Deux emplacement pour la SCI AGUR et un emplacement pour la SCI WATELS. Le lot n°12 correspond au surplomb.

Nous avons donc contacté VINCI afin de savoir ce qu'ils comptaient faire des lots leur appartenant. Étant donné qu'ils sont propriétaire de ces lots au sein de l'AFUL, ils doivent en assurer l'entretien. Ce qui n'est pas le cas de l'accès piétons et de l'espace vert derrière la résidence. Nous attendons leur retour à ce jour.

Monsieur SERRA, membre du conseil syndical, a pris contact avec Maître HAMEY afin d'éclaircir la situation. Maître HAMEY est revenu vers nous en nous demandant certaines pièces relatives à la résidence que nous lui avons transmis pour étude du dossier. Nous attendons donc son retour afin de savoir comment elle peut nous assister dans cette problématique.

4-8. Armoire électrique derrière la résidence

Une armoire électrique avait été installée à l'arrière afin d'alimenter le chantier d'une construction voisine. La construction a eu lieu, les travaux se sont achevés mais l'armoire n'a jamais été déposée. A ce jour, elle n'est plus raccordée à la résidence mais est toujours présente. Nous avons essayer de joindre la société de construction mais celle ci a fait faillite. Nous nous sommes donc rapproché d'ENEDIS et avons effectué une demande de dépose de l'armoire électrique. Nous attendons leur retour à ce jour. Nous reviendrons vers les membres du CS afin de les informer sur le sujet.

La résolution est SANS VOTE

Résolution n° 6

APPEL A CANDIDATURE EN TANT QUE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en tant que membre du Conseil Syndical :

- M. RAHER

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants 49 3328

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	74	0	7
Tantièmes	6256	0	416

Se sont abstenus : **DOUCHY Dominique Sophie** (60/10000), **ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick** (61/10000), **GERARDIN Henri** (66/10000), **PARE Norbert** (55/10000), **ROCHAULT Mathieu** (56/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 7

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- M. TRESO

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	40	3584
Représentés	20	1221
Total des votants	82	6730

Absents ou non votants 48 3270

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	79	0	3
Tantièmes	6546	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 8

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- M. SERRA

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	40	3584
Représentés	20	1221
Total des votants	82	6730

Absents ou non votants 48 3270

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	79	0	3
Tantièmes	6546	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 9

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- MME. SEDILLOT

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	40	3584
Représentés	20	1221
Total des votants	82	6730

Absents ou non votants 48 3270

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	79	0	3
Tantièmes	6546	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 10

DÉSIGNATION MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an :

- Mme. BERDUGO

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	40	3584
Représentés	20	1221
Total des votants	82	6730

Absents ou non votants 48 3270

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	79	0	3
Tantièmes	6546	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 11

DESIGNATION DU/DE LA PRÉSIDENT(E) DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide d'élire M. TRESO , membre du conseil syndical, en tant que président du conseil syndical.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	15		1070
Votants à distance	7		855
Votants par correspondance	39		3526
Représentés	20		1221
Total des votants	81		6672
<hr/>			
Absents ou non votants	49		3328
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropropriétaires	78	0	3
Tantièmes	6488	0	184
<p>Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),</p> <p>Se sont opposés à la décision : Néant</p> <p>N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000),</p> <p>(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.</p>			
Résolution n° 12			
<u>APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS DU 01/01/2022 au 31/12/2022</u>			
<p>L'Assemblée Générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée générale et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes s'élevant à la somme de 16 464€.</p> <p>Le budget voté et approuvé pour cette même année était de 18 015€ pour les charges courantes générales. Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.</p> <p>Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.</p> <p>La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h – 12h et 14h – 17h).</p>			
La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.			
Votants			
	Copropropriétaires		Tantièmes
Présents physiquement	15		1070
Votants à distance	7		855
Votants par correspondance	39		3526
Représentés	20		1221
Total des votants	81		6672
<hr/>			
Absents ou non votants	49		3328
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropropriétaires	79	0	2
Tantièmes	6554	0	118
<p>Se sont abstenus : SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),</p> <p>Se sont opposés à la décision : Néant</p> <p>N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000),</p> <p>(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.</p>			

Résolution n° 13

MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023

Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale du 21 juin 2022 prévoyait un budget de 18 000€. Le syndic propose d'augmenter ce budget à la somme de 7 250€ (mise à jour prime d'assurance, frais postaux, frais bancaire, ajout d'un budget contentieux et d'un budget audit).

BUDGET PREVISIONNEL 2023

Charges courantes générales :

- Prime d'assurance : 6 000 €
- Rémunération du syndic : 9 000 €
- Frais postaux : 1 800 €
- Frais bancaire : 36 €
- Contentieux : 1 414 €
- Budget audit : 7000 €

Le budget prévisionnel 2023 est arrêté à la somme de 25 250€.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2023 proposé ci-dessus.

La régularisation sera effectuée sur le deuxième appel de fonds de l'année 2023 soit au mois de juillet 2023.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants	49	3328
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	74	2	5
Tantièmes	6254	115	303

Se sont abstenus : **GERARDIN Henri** (66/10000), **KAUSS Jean-Claude** (70/10000), **MAZZAFERRO Dominique** (49/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **CLORY Christophe** (58/10000), **VILLARS M-Annick** (57/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 14

DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale désigne comme syndic CELAVISYNDIC, représentée par M. LE MIRE Bertrand. Titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par le CCI NANTES/SAINT-NAZAIRE sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066. Bénéficiant d'une garantie financière à hauteur de 3 500 000€ délivrée par CEGC, sous le numéro de police 30496SYN211 et d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit sous le numéro de police 415 43 943, auprès de Allianz.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 05/05/2023 et se terminera le 30/06/2024 (date limite de clôture des comptes).

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic s'élèvera à la somme de 7500 Euros HT soit 9000 Euros TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic visible sur l'Extranet dans le dossier "Documents Assemblées Générales".

L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le Conseil Syndical se réserve le droit de mettre fin au contrat avec avertissement 2 mois auparavant en cas de manquement ou de faute grave.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants	49	3328
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	77	0	4
Tantièmes	6447	0	225

Se sont abstenus : **CLORY Christophe** (58/10000), **MAZZAFERRO Dominique** (49/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 15

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 au 31/12/2024

Le budget détaillé par postes de dépenses ci-dessous, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

* Charges courantes générales :

- Prime d'assurance : 7 000 €
- Rémunération du syndic : 9 000 €
- Frais postaux : 1 500 €
- Frais bancaires : 36 €
- Budget divers : 1 500 €

Le budget prévisionnel 2024 est arrêté à la somme totale de 19 036 €.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 proposé ci-dessus.

L'Assemblée autorise le Syndic à procéder à l'Appel de Fonds en 2 fois soit aux mois de Janvier et Juillet 2024.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070

Votants à distance	7	855	
Votants par correspondance	39	3526	
Représentés	20	1221	
Total des votants	81	6672	
<hr/>			
Absents ou non votants	49	3328	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	75	1	5
Tantièmes	6299	58	315
Se sont abstenus : ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick (61/10000), GERARDIN Henri (66/10000), KAUSS Jean-Claude (70/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000), Se sont opposés à la décision : CLORY Christophe (58/10000), N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000), (* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.			

Résolution n° 16

DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale du 21 juin 2022 avait voté la constitution d'un fonds travaux pour 5% du budget annuel prévisionnel 2023

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle à 5% du budget de fonctionnement courant (le minimum en application de la LOI ALUR du 24 Mars 2014)

Les fonds seront appelés avec les appels de fonds pour les charges courantes.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672
<hr/>		
Absents ou non votants	49	3328

Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	75	0	6
Tantièmes	6307	0	365

Se sont abstenus : **ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick** (61/10000), **GERARDIN Henri** (66/10000), **KAUSS Jean-Claude** (70/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000), **VELLET Gaetan** (50/10000),
Se sont opposés à la décision : **Néant**
N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),
(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 17

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Pour rappel, lors de l'Assemblée générale du 21 juin 2022 avait fixé à 1000€ TTC le montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants 49 3328

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	78	0	3
Tantièmes	6488	0	184

Se sont abstenus : GERARDIN Henri (66/10000), SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 18

MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS

Pour rappel l'assemblée générale du 21 juin 2022 avait fixé à 3000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des marchés est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 3000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants 49 3328

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	79	0	2
Tantièmes	6554	0	118

Se sont abstenus : SUBERBIELLE Eric (64/10000), TEXIER Céline (54/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : DE FRANQUEVILLE Marc (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 19

VOTE DU FONDS DE ROULEMENT

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 21 juin 2022 a voté dans sa 18ème résolution la constitution d'un fonds de roulement dans le cas d'un besoin d'une avance de trésorerie constituant la réserve (fonds de roulement) d'un montant de 2000€.

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de maintenir une avance de trésorerie constituant la réserve (fonds de roulement) d'un montant de 2 000€ (deux mille euros).

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	39	3526
Représentés	20	1221
Total des votants	81	6672

Absents ou non votants	49	3328
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	77	0	4
Tantièmes	6427	0	245

Se sont abstenus : **ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick** (61/10000), **GERARDIN Henri** (66/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **DE FRANQUEVILLE Marc** (58/10000),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 20

DECISION A DONNER SUR L'AFFECTATION DES SOMMES CONCERNANT LE BUDGET VOTÉ ET NON DÉPENSÉ DU RACHAT DES PPUC

A ce jour, la procédure permettant de racheter les PPUC n'a pas été conclue dans les temps et est échue depuis septembre 2022. La sommes allouée à cette dépense est donc disponible sur le compte du syndicat et peut être remboursée à tous les copropriétaires.

Pour rappel, le bail signé avec Appart'City prévoit une clause qui indique qu'en cas de départ de votre exploitant, les PPUC seront rétrocédées au syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale décide de provisionner les fonds afin de les réaffecter à l'audit de fin de décennale.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	15	1070
Votants à distance	7	855
Votants par correspondance	40	3584
Représentés	20	1221
Total des votants	82	6730

Absents ou non votants	48	3270
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	77	0	5
Tantièmes	6415	0	315

Se sont abstenus : **ELIAZORD - SAUVECANNE Sebastien et Annick** (61/10000), **GERARDIN Henri** (66/10000), **KAUSS Jean-Claude** (70/10000), **SUBERBIELLE Eric** (64/10000), **TEXIER Céline** (54/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 21

POSITIONNEMENT CONCERNANT L'AFUL

Le conseil syndical souhaite évoquer la problématique de la mise en place de l'AFUL et d'échanger sur le sujet avec l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide de ne pas poursuivre la création de cette AFUL étant donné que certains appartements subissent des problèmes d'odeurs, les tréfonds appartiennent à la société VINCI.

Si il s'avère que les problèmes d'odeurs viennent de la mauvaise conception des tréfonds, nous pourrions nous retourner contre VINCI.

A l'inverse, si VINCI nous cède les lots liés à l'AFUL, nous ne pourrions nous retourner contre eux.

La résolution est SANS VOTE

Résolution n° 22

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- Avancement des travaux d'entretien par l'exploitant : Nous n'avons eu aucun retour de la part de l'exploitant.

- Compte d'exploitation d'Appart'City : Ils seront disponibles après l'AG, probablement en juin 2023.

- Retour d'expertise sur la fuite entre les appartements 409 et 309
(de quel origine est cette fuite ? Privatif ou commun ?) :

Les expertises suivent leurs cours, les désordres ont été pris en charge par la DO et ils sont actuellement en travaux.

La résolution est SANS VOTE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 16 heures et 28 minutes.

Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le secrétaire,
CELAVISYNDIC

Le Président,
M.TRESO

Les scrutateurs,
M.SERRA ET M.GRARD

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

CELAVI SYNDIC : Parc de Brais - 39 route de Fondeline – 44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat : 06 42 37 72 20 - secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité : 07 85 13 21 13 - 07 85 13 21 27 - aurore@celavisyndic.fr

SARL au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045

Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 30496SYN211 à hauteur de 3.500.000 €

Valentin AUDION

François TRESO

Jean-Claude SERRA

Emmanuel GRARD