

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 mai 2023 - V.HUGO

Les copropriétaires de l'immeuble sis V.HUGO à CREUSOT (LE) (71200) se sont réunis en assemblée générale le **9 mai 2023 à 9 heures 30 minutes** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 16 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 3854/**10000** millièmes.

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Présents à distance	2	367
Représentés	7	1312
Votants par correspondance	7	2175
Absents	26	6146
Totaux	42	10000

Liste des copropriétaires votants à distance

BUENO ANTONIO (189/10000), JEHANNO MARC (178/10000),

Liste des copropriétaires votants par correspondance

BERTRAND-DROGOU CECILE (383/10000), COMPAGNAT JOSEPH (209/10000), GARCIA PATRICIA (173/10000), LAMONTAGNE GUY (165/10000), LE DINS ERWAN / TREGUIER GAELLE (155/10000), SARL LES VIGNES ROUGES (908/10000), SCHOTT FABRICE (182/10000)

Liste des copropriétaires représentés

BOIDRON Stéphane (183/10000, représenté par BUENO ANTONIO), DE SOUSA LAURENT (173/10000, représenté par JEHANNO MARC), DES ROCHES DE CHASSAY MICHELE (169/10000, représenté par JEHANNO MARC), FINET LAURENT / SILVA NATHALIA (169/10000, représenté par JEHANNO MARC), LE ROUX JEAN-PAUL (260/10000, représenté par JEHANNO MARC), ROUX MICHEL (183/10000, représenté par BUENO ANTONIO), RUIZ SYLVAIN (175/10000, représenté par BUENO ANTONIO),

Liste des copropriétaires absents

BENOIST SOPHIE (653/10000), BERGERBIT MARTINE (173/10000), CROUM Marine Pauline (163/10000), DECORTE JULIEN / PESSE ALINE (566/10000), DEGUIRAL FRANCOISE (192/10000), DELABIE PIETER (173/10000), FILLEULE JEAN (335/10000), GALVE MARIE-CLAIRE (179/10000), GOUREAU CAMILLE (306/10000), GUERINI CHRISTOPHE (265/10000), HUTIN CHRISTIAN (166/10000), JAN VERONIQUE (278/10000), LABBE EUGENE (201/10000), MOLARD EMMANUELLE (347/10000), MOUGIN GILBERT (197/10000), NGUYEN TRI-THANH (160/10000), NICOLAS IFIC (163/10000), NICQUEVERT Marie Hélène (171/10000), PAIRE MICHEL (178/10000), PENNEC ERWANN (200/10000), PRIE Jean François et RAMIREZ Myriam (164/10000), RUOPPOLO BERNARD (147/10000), SIMON PASCAL (200/10000), SOREAU THIERRY (240/10000), TACHOIRES MATTHIEU (162/10000), YVERNAULT CLAUDE (167/10000)

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

Vote n° 1

ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

- Monsieur BUENO Antonio

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : Néant

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.

Vote n° 2

ÉLECTION DU SCRUTATEUR

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

- Monsieur JEHANNO Marc

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : Néant

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.

Vote n° 3

ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :

- CELAVI SYNDIC

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 4

POINT D'INFORMATION DU SYNDIC

4-1. L'Extranet :

Nous vous rappelons que pour faciliter l'accès aux documents concernant votre copropriété, vous avez la possibilité de vous connecter à votre espace extranet. La procédure est simple, il suffit de vous rendre sur le site : www.celavisyndic.fr et de vous munir de vos identifiants (visibles sur vos appels de fonds).

Dès qu'un nouveau document est enregistré par nos services sur l'extranet, vous recevez automatiquement une notification par mail pour vous en informer ainsi que le nom du dossier dans lequel le document est consultable. Exemple de message que vous pouvez recevoir : « 1 nouveau document est disponible dans votre espace extranet dans le dossier : Relevés des charges et produits »

4-2. La dématérialisation :

Comme vous le savez, l'envoi de certains documents à destination des copropriétaires doit être fait par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) de façon obligatoire. Il s'agit notamment, de l'envoi des convocations aux assemblées générales et des procès-verbaux. Suite à la dernière assemblée générale, nous avons décidé de solliciter à nouveau les copropriétaires au sujet de l'adhésion à la dématérialisation, le but étant de réduire un maximum les frais liés à l'envoi des recommandés. Pour votre information, une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50 € contre 7.50 € pour un recommandé papier.

Les avantages de la LRE (Lettre Recommandée Electronique) :

- 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
- 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 e-mail. L'identification est simple et sécurisée.

En septembre 2022, tous les copropriétaires qui n'y avaient pas adhéré et ayant une adresse mail ont été relancés en communiquant sur les avantages et le processus. Le tutoriel a également été renvoyé afin de les aider lors de la réception d'un recommandé.

Au total 21 adhésions à la LRE sur 42 copropriétaires.

Pour y adhérer, il faut nous transmettre le formulaire d'adhésion dûment rempli par mail. Ce document est disponible sur votre espace Extranet, dans le dossier "Documents du syndic".

Nous relancerons à nouveau les copropriétaires courant septembre 2023 afin d'obtenir de nouvelles adhésions.

4-3. La réunion du Conseil Syndical :

La réunion annuelle du Conseil syndical s'est déroulée le Vendredi 25 Novembre 2022 par visioconférence.

Sujets abordés :

- *Les comptes de la copropriété (suivi débiteurs et états comptables),*
- *Un point sur les actions menées au cours de l'année*
- *Préparation de la prochaine AG*

Le compte-rendu de la réunion est consultable sur l'Extranet dans le dossier Documents "Comptes rendus".

4-4. Les débiteurs :

Nous suivons régulièrement les copropriétaires débiteurs. Vous trouverez ci-dessous la procédure de relance selon le mandat signé, les coûts associés sont aussi indiqués dans le mandat :

- *Relance amiable par e-mail*
- *Mise en demeure*
- *Relance après mise en demeure*
- *Contentieux après discussion avec le CS*

Suite à l'envoi des appels de fonds du 1er semestre 2023, les copropriétaires présentant un solde débiteur ont été relancés le 01/02/2023 ainsi que le 27/02/2023.

Comme chaque année, un état des débiteurs à jour sera présenté lors de cette AG.

Nous rappelons que les copropriétaires ont la possibilité d'opter pour le prélèvement automatique pour le règlement de leurs charges. Pour cela, il faut retourner le mandat SEPA dûment rempli accompagné obligatoirement de votre RIB au service comptabilité à l'adresse suivante : drucilla@celavisyndic.fr
Le mandat SEPA est disponible dans la rubrique "Divers".

4-5. La Taxe foncière des parties communes :

La taxe foncière 2022 reçue s'élève à 12 024 € dont 1 973 € de taxes d'ordures ménagères. L'augmentation est de 402 € par rapport à 2022, soit 3.46 %.

ATTENTION : il est rappelé qu'un lissage de + 249 € par an est calculé sur 10 ans.

Les avis de taxes foncières sont visibles sur l'Extranet en cas de besoin dans le dossier « factures ».

4-6. Le point exploitation (IMMOEXPANSION) :

* Les travaux engagés par l'exploitant en 2022 :

Dépose et remplacement des équipements électriques de 6 chambres	13 350,00 €
Remplacement des sols (salles de bain et chambres), revêtement murs PVC de 6 chambres	30 300,00 €
Remplacement des éléments sanitaires de 6 salles de bain	24 300,00 €
Mission de coordination SSI	4 700,00 €

Lors de la dernière réunion de CS, les membres du CS souhaitaient savoir si les travaux réalisés concernaient toutes les chambres de la résidence, ou à défaut, connaître les lots concernés. Puis dans un second temps, ils souhaitaient également connaître les investissements prévus pour cette année.

Nous avons donc sollicité votre exploitant à ce sujet, nous sommes dans l'attente de leur retour, nous ne manquerons pas de vous informer à réception de ces informations.

*** Le Carnet d'entretien :**

Comme chaque année, le carnet d'entretien est mis à jour et est disponible sur votre espace extranet dans la rubrique "Carnet entretien".

*** La visite de résidence :**

La dernière visite réalisée par Me LAVAL, Commissaire de justice, date d'octobre 2021. Comme convenu, une autre visite sera programmée en courant 2023, le but étant de réaliser un constat de maintenance et d'entretien des parties communes de la résidence.

Dès réception, le constat sera transmis aux membres du CS et sera visible sur l'extranet dans le dossier documents « Comptes rendus ». Nous demanderons à la personne mandatée de vérifier si les travaux annoncés ont bien été réalisés.

4-7. Les contrats d'assurances :

Nous rappelons que si les contrats n'avaient pas été renégociés, les cotisations auraient déjà augmenté de 10 % en 2022. Cette mise en concurrence nous a permis de figer les tarifs sur 2 années (soit 2022 et 2023) et même d'obtenir une baisse de la cotisation. Cependant, nous ne pouvons pas éviter une augmentation en 2024 en raison de l'inflation. Par anticipation, début février 2023, la direction de CELAVI SYNDIC a fait un point sur la situation avec le cabinet BESSÉ (courtiers en assurances) et estimé une augmentation des cotisations à environ 10% pour les contrats d'assurances PNO et MRI. Courant septembre 2023, le cabinet BESSÉ et la direction de CELAVISYNDIC se réuniront à nouveau pour en discuter.

Une note d'information à ce sujet est disponible sur l'Extranet dans le dossier Documents "Assemblées Générales".

4-8. Divers :

Nous nous sommes aperçus que les coordonnées des copropriétaires ne sont actuellement plus du tout à jour. Merci de bien vouloir nous renvoyer par mail ou par voie postale la fiche coordonnées jointe à votre procès verbal d'assemblée générale.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Vote n° 5

DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre 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. JEHANNO Marc

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 5

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 6

DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre 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. FINET Laurent

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est **SANS DECISION POSSIBLE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 6

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants	26	6146
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 7

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC

L'Assemblée Générale désigne comme syndic la SARL CELAVI SYNDIC, 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 informe l'assemblée générale que le mandat arrivant à échéance en 2023 n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence par l'un des copropriétaires.

Nous rappelons qu'en 2018, la direction avait accordé une baisse des honoraires à hauteur de 24 %. Pour un contrat de 3 ans, CELAVI SYNDIC propose un mandat identique à celui en cours, à savoir, sans augmentation des honoraires et les conditions du mandat resteront inchangées.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 10/05/2023 et se terminera le 10/05/2026.

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic s'élèvera à la somme de 3 622 Euros HT soit 4 346 Euros TTC.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet du contrat de syndic consultable 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.

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est **SANS DECISION POSSIBLE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 7

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 8

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS 2022

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 **19 498,86 €**.

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).

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. 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.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants	26	6146
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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 défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL 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** :

- Assurance Multirisques Immeuble (MRI) et Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)* : 2 700 €
- Rémunération du syndic : 4 346 €
- Frais postaux : 650 €
- Frais bancaires : 36 €
- Taxe Foncière des parties communes : 13 600 €

Le budget prévisionnel 2024 est arrêté à la somme totale de **21 332 €**.

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 2 fois par an soit en janvier et en juillet.

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants	26	6146
------------------------	----	------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	1
Tantièmes	3689	0	165

Se sont abstenus : LAMONTAGNE GUY (165/10000),

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.

Vote n° 10

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Rappel : Lors de l'Assemblée générale 2022, l'assemblée générale avait fixé à 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à **500 Euros TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : Néant

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.

Vote n° 10

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : Néant

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.

Vote n° 11

MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS

Rappel : Lors de l'Assemblée générale 2022, l'assemblée avait fixé à 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à **500 Euros TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 11

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	3854	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 12

DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX

La loi ALUR du 24 Mars 2014 institue à compter du 01/01/2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant. Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Pour information, un contrat de bail lie les copropriétaires à l'exploitant et celui-ci prévoit la prise en charge de l'intégralité des travaux.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à **0 %** du budget de fonctionnement courant.

Nous rappelons l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de travaux conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi de 1965. Par conséquent, ce fonds de travaux est une obligation posée par la loi, le principe de son existence ne devant pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal étant de 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale peut, si elle le souhaite, décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

En raison de l'impossibilité d'obtenir le quorum, la résolution est revotée à la majorité de l'article 24.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	1	0
Tantièmes	3645	209	0

Se sont abstenus : **Néant**

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.

Vote n° 12

Résultat du vote à l'article 24

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854
<hr/>		
Absents ou non votants	26	6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	1	0
Tantièmes	3645	209	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **COMPAGNAT JOSEPH (209/10000),**

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.

Vote n° 13

MODALITÉS DE RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que la prochaine assemblée générale se tiendra en visioconférence et téléconférence dans les locaux de CELAVI SYNDIC à Saint-Nazaire.

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	2	367
Votants par correspondance	7	2175
Représentés	7	1312
Total des votants	16	3854

Absents ou non votants 26 6146

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	0	3
Tantièmes	3097	0	757

Se sont abstenus : **BERTRAND-DROGOU CECILE (383/10000), COMPAGNAT JOSEPH (209/10000), LAMONTAGNE GUY (165/10000),**

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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **10 heures et 30 minutes**. Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

Le secrétaire,
CELAVI SYNDIC

Le Président,
M. BUENO

Le scrutateur,
M. JEHANNO

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 défailants, 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 €

Marc JEHANNO

Marc JEHANNO

Signé le 14/05/2023

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Antonio BUENO

Antonio BUENO

Signé le 09/05/2023

✓ Signé et certifié par **yousign** 

Ashley BLANCO RODRIGUEZ

Ashley BLANCO RODRIGUEZ

Signé le 09/05/2023

✓ Signé et certifié par **yousign** 



FICHE COORDONNÉES COPROPRIÉTAIRES

Chers Copropriétaires,

Afin de mettre à jour notre base informatique, nous vous remercions de compléter et de nous retourner la fiche ci-dessous à l'adresse email suivante : ashley@celavisyndic.fr ou par courrier à l'adresse suivante : **CELAVISYNDIC : Parc de Brais - 39 route de Fondeline - 44600 SAINT-NAZAIRE.**

Vos coordonnées ne seront modifiées qu'à réception de cette fiche que nous conserverons dans nos archives.

Nom :

Prénom :

Nom de la société : ...

Nom de la résidence :

Numéro de lots :

Adresse :

Adresse mail :

N° de téléphone portable : ...

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments, et vous prions d'agréer, Chers copropriétaires, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Votre syndic SYNERGESTION - CELAVISYNDIC