



# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : DELECROIX Claire**  
- cdelecroix@citya.com -

**Comptable : PIQUIN BENJAMIN**  
- bpiqueuin@citya.com -

**Assistante : DIEUDONNE SARAH**  
- sdieudonne@citya.com -

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

Le mercredi 18 octobre 2023 à 10h30, les copropriétaires de la résidence L'AUBINIERE OUEST 2/4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES se sont réunis AUBINIERE 2/4 RUE DES CITRINES A LA RECEPTION 44300 NANTES en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA MELLINET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA MELLINET est représenté par DELECROIX Claire.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **16 copropriétaires sur 47** sont présents ou valablement représentés et représentent **4521 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ALLO Florent (128) - BLIMAR (709) représentant MARTIN - HERBEL Laurent - Sandrine (129) - BREGEON CHRISTOPHE (387) - DESRAY (204) représenté par M. BILLAUDEAU - HAFFET (375) - HALLAIS ANNIE (74) représenté par M. DE ROTROU - HEMAD (379) représenté par M. DE ROTROU - INGUI (326) - KERGOET CATHERINE (114) - LENOIR JEAN-MARC (113) représenté par M. DE ROTROU - MARTIN JEAN-FRANCOIS (220) - P.I. représentée par M. PROVOST (148) représenté par M. DE ROTROU - SNC LEMOINE-OLLIVIER (423) - UNION DES SYNDICATS AUBINIERE (412) - ZELDA (380) -

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

EURL ACD IMMOBILIER (271), Société ARVIL (261), Société BLANDI (385), Indivision BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), S.C.I BZH FSD (126), Madame DEMOY (75), M. ou Mme GICQUEL GILLES (117), Société GLAINE IMMOBILIER (154), Monsieur GRALL LAURENT (71), Monsieur HERRY JEAN-CHRISTOPHE (128), Société JAFEC (382), M. ou Mme LANCEN Bruno et Catherine (129), Société LE CHENE CLAIR (258), Monsieur LE TOUX GUY (385), M. ou Mme LEROYER BRUNO (71), Société MARBEL (379), Monsieur MESLET LAURENT (145), Indivision MONVOISIN (115), Monsieur OU-MESKOUR BRAHIM (521), Madame OUEDRAOGO Aminata (38), S.A.R.L PHILCAT (149), Monsieur PINAULT Erwan (149), M. ou Mme PROST - VILLERET BERNARD - YOLANDE (76), Société QUANY (256), Monsieur SAVERAT BRUNO (129), Madame SEVERIN (73), Société SNC CBI (205), SA SO.FI.RO (116), Monsieur TARDY GILLES (201), Madame TRIFARD VERONIQUE (38), S.A.R.L UNIVEA (0),

**représentant 5479 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.**

**Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| - Le Président du Conseil Syndical :               | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON            |
| - Un membre du Conseil Syndical :                  | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : M. MARTIN JEAN-FRANCOIS | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |

#### **RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. MARTIN JEAN-FRANCOIS.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : S.A.R.L ZELDA.

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

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

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

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

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière 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 01/04/2022 au 31/03/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 40 378,62 EUROS TTC pour les dépenses de fonctionnement et 52 650,53 EUROS TTC pour les dépenses travaux votés.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA MELLINET représenté par M. Jean-Régis ALBOUY, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 4401 2018 000 036 358 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de NANTES - SAINT NAZARE, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée d'un an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 18/10/2023 pour se terminer le 17/10/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 17 900 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4521 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5 000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°04 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le membre du conseil syndical de la résidence élu pour 1 an est :

Monsieur MESLET.

Sont candidats:

M. MESLET, SARL BLIMAR (M. DASQUIN)

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée d'un an en qualité de membres du conseil syndical :

M. MESLET, SARL BLIMAR (M. DASQUIN)

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4521 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5 000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires

composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°05 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 14/10/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 36 870 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 40 070 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024.

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

L'assemblée générale décide de maintenir l'avance de trésorerie à 2 000€.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2024 au 31/03/2025. Article 24**

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 40 070 EUROS TTC.

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

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des claustras des logements 50 à 56 et 30 à 33. Article 24**

Devis joint à la convocation des entreprises : ARBORA.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants :

- Le remplacement des claustras des logements 50 à 56 et 30 à 33

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise ARBORA d'un montant de 10 166.40 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ARBORA prévue pour un montant prévisionnel de 10 166.40 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la fin du 1er trimestre 2024.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 10 166.40 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance : 100 % soit 10 166.40 EUROS exigible le 01/04/2024.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 114 tantièmes / 4521 tantièmes.  
KERGOET CATHERINE (114),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 4407 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4407 tantièmes / 4407 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°09: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : le remplacement des claustras des logements 50 à 56 et 30 à 33 précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 508.32 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 8.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 114 tantièmes / 4521 tantièmes.  
KERGOET CATHERINE (114),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 4407 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4407 tantièmes / 4407 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°10: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la remise en peinture des 8 balustrades de la résidence (ZONE T2 / RECEPTION / BALCONS T2 / PAILLASSES ESCALIERS). Article 24**

Devis joint à la convocation des entreprises : REPARTIM.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical décide d'effectuer les travaux suivants :

- La remise en peinture des 8 balustrades de la résidence (ZONE T2 / RECEPTION / BALCONS T2 / PAILLASSES ESCALIERS)

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise REPARTIM d'un montant de 29 734.97 EUROS TTC

- Devis de l'entreprise OXINET d'un montant de 42 790,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise REPARTIM prévue pour un montant prévisionnel de 29 734.97 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la fin du 1er trimestre 2024.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 29 734.97 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 échéances: 50 % soit 14867,45 EUROS exigible le 01/01/2024, 50 % soit 14867,45 EUROS exigible le 01/04/2024.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°11: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la remise en peinture des 8 balustrades de la résidence (ZONE T2 / RECEPTION / BALCONS T2 / PAILLASSES ESCALIERS) précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 1 621.91EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 10.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 423 tantièmes / 4521 tantièmes.  
SNC LEMOINE-OLLIVIER (423),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.  
**Votes pour** : 15 copropriétaire(s) représentant 4098 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4098 tantièmes / 4098 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Financement des travaux votés en utilisant le fonds de travaux ALUR. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Préambule :

*Le fonds de travaux ALUR est approvisionné au 31/03/2023 à hauteur de 524.30 € TTC.*

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux votés à la résolution 08 et les honoraires pour travaux votés à la résolution 09 utiliser le fonds de travaux ALUR constitué en application de l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 pour un montant de 524.30 €

La somme de 524.30 € sera remboursée aux copropriétaires suivant la clé de répartition des charges communes générales aux mêmes échéances.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4521 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5 000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°12 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.  
**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Mandat à donner à un copropriétaire pour représenter le syndicat des copropriétaires de la résidence AUBINIERE OUEST à l'assemblée générale de l'AFUL DE L'AUBINIERE du 18/10/2023. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le syndicat donne tous pouvoirs à Monsieur M. MARTIN afin :

- D'assister à l'assemblée générale Annuelle des copropriétaires qui aura lieu le : 18 octobre 2023.
- De représenter et exercer tous droits que la copropriété tient du statut de l'AFUL et de la loi, De prendre part au nom des copropriétaires à toutes délibérations, discussions, votes, et faire toutes protestations, oppositions ou réserves,
- D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence ainsi que tous procès-verbaux de séance et actes relatifs à l'administration des parties communes,
- De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à ladite assemblée générale ou à l'assemblée générale ultérieure à tenir en cas de majorité insuffisante lors de l'assemblée objet de la présente convocation.

La convocation de l'AFUL est jointe à l'ordre du jour.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4521 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5 000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°13 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4521 tantièmes.  
**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 4521 tantièmes / 4521 tantièmes.

**RESOLUTION N°14: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h20.

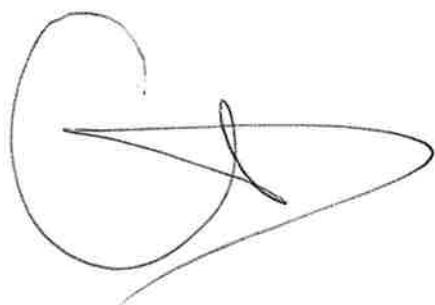
**DISPOSITIONS LEGALES :**

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>re</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

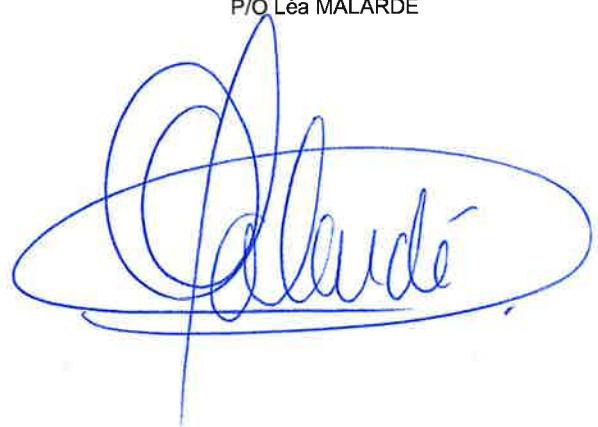
**COPIE CERTIFIEE CONFORME**

La gestionnaire de copropriété,  
Claire DELECROIX



Le Directeur,  
Jean-Régis ALBOUY

P/O Léa MALARDE





2018

# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



### Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : DELECROIX Claire**  
- cdelecroix@citya.com -

**Comptable : PIQUIN BENJAMIN**  
- bpiquin@citya.com -

**Assistante : DIEUDONNE SARAH**  
- sdieudonne@citya.com -

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

Le mercredi 18 octobre 2023 à 10h30, les syndicataires de la résidence **AFUL AUBINIERE 4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES** se sont réunis **AUBINIERE 2/4 RUE DES CITRINES A LA RECEPTION 44300 NANTES** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du Directeur Délégué CITYA MELLINET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA MELLINET** est représenté par **DELECROIX Claire**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **2 syndicataires sur 3** sont présents ou valablement représentés et représentent **825283 tantièmes / 825283 tantièmes**.

**SYNDICAT AUBINIERE EST -359 (116358) - SYNDICAT AUBINIERE OUEST-375 (708925) -**

**Les syndicataires dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

**S.A.R.L UNIVEA (0),**

**représentant 0 tantièmes / 825283 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.**

**Les pouvoirs en blanc ont été distribués par : Néant.**

**RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 13.1**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **SYNDICAT AUBINIERE EST -359** représenté par **M. DE ROTROU**.

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 13.1**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : **SYNDICAT AUBINIERE OUEST-375** représenté par **M. MARTIN**.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le Directeur Délégué.

Le Directeur Délégué dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). article 13.1**

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

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier de l'AFUL, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 9 024.10 EUROS TTC.

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du Directeur Délégué le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 13.1**

L'assemblée générale des syndicataires nomme en qualité de Directeur Délégué le cabinet CITYA MELLINET représenté par M. Jean-Régis ALBOUY, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 4401 2018 000 036 358 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de NANTES - SAINT NAZaire, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le Directeur Délégué est nommé pour une durée d'un an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 18/10/2023 pour se terminer le 17/10/2024.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 260 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du Directeur Délégué seront ceux définis dans le contrat de mandat de Directeur Délégué joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des syndicataires désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat de Directeur Délégué adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les syndicataires.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Election du conseil de gestion. article 13.1**

Le conseil de gestion assiste et contrôle la gestion du Directeur Délégué. En outre, il donne son avis au Directeur Délégué ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant l'AFUL, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil de gestion peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion de gestion et, d'une manière générale, à l'administration de l'AFUL.

Il n'y a actuellement aucun membre du conseil de gestion et aucun candidat ne souhaite se présenter.

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les syndicataires.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). article 13.1**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 14/10/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 10 380 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédent l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 10 840 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2023 au 31/03/2024.

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

**Abstentions : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes contre : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Votes pour : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2024 au 31/03/2025. article 13.1**

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 10 840 EUROS TTC.

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

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le Directeur Délégué est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions** : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes contre** : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes pour** : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Autorisation à donner au syndic pour replacer une partie de l'avance de trésorerie sur le compte courant de la copropriété. article 13.1**

L'assemblée générale après avoir délibéré autorise le Directeur Délégué à replacer une partie de l'avance de trésorerie d'un montant de 11 000 € sur le compte courant de l'AFUL.

L'AFUL conservera en avance de trésorerie la somme de 1/12ème du budget prévisionnel soit 903,33 €.

La différence sera restituée sur le compte de l'AFUL lors de la clôture comptable de cet exercice soit la somme de 10 096,67 € TTC.

**Abstentions** : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes contre** : 0 syndicataire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes pour** : 2 syndicataire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les syndicataires.**  
**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des syndicataires non soumises à un vote.

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **12h30**.

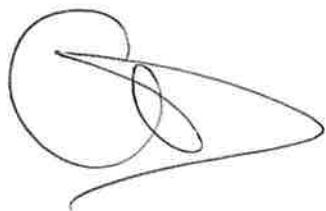
**DISPOSITIONS LEGALES :**

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux syndicataires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux syndicataires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les syndicataires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>re</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

**COPIE CERTIFIEE CONFORME**

La gestionnaire de copropriété,  
Claire DELECROIX



Le Directeur,  
Jean-Régis ALBOUY

P/O Léa MALARDE

