



REX

# **PROCÈS-VERBAL**

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

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

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

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

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

Le mercredi 25 septembre 2024 à 10h00, les copropriétaires de la résidence **L'AUBINIÈRE OUEST 2/4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES** se sont réunis **OFFICE NOTARIAL DE LA BAIE 18 RUE SAINTE BARBE 22000 SAINT BRIEUC** 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 **14 copropriétaires sur 47** sont présents ou valablement représentés et représentent **3551 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ALLO Florent (128) - BLIMAR (709) représenté par **DE ROTROU ALEXANDRE** - BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76) - DE MESMAY Nathalie (75) - HALLAIS ANNIE (74) - HEMAD (379) représentant **HAFFET (375)** - KERGOET CATHERINE (114) - LEROYER BRUNO (71) représenté par **DE ROTROU ALEXANDRE** - MARTIN JEAN-FRANCOIS (220) représentant **SNC LEMOINE-OLLIVIER (423)** - MONVOISIN (115) représenté par **DE ROTROU ALEXANDRE** - UNION DES SYNDICATS AUBINIÈRE (412) - ZELDA (380) représenté par **DE ROTROU ALEXANDRE** -

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

EURL ACD IMMOBILIER (271), Société ARVIL (261), Monsieur BILLAUDEAU Olivier (129), Société BLANDI (385), Monsieur BREGEON CHRISTOPHE (387), S.C.I BZH FSD (243), Madame DEMOY (75), Société GLAINE IMMOBILIER (154), Monsieur GRALL LAURENT (71), Monsieur HERRY JEAN-CHRISTOPHE (128), Société INGUI (326), Société JAFEC (382), M. ou Mme LANCIEN Bruno et Catherine (129), Société LE CHENE CLAIR (258), Monsieur LE TOUX GUY (385), M. ou Mme LENOIR JEAN-MARC (113), Société MARBEL (379), M. ou Mme MARTIN - HERBEL Laurent - Sandrine (129), Monsieur MESLET LAURENT (145), Monsieur OU-MESKOUR BRAHIM (521), Madame OUEDRAOGO Aminata (38), S.A.R.L P.I. représentée par M. PROVOST (148), 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 6449 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 type="checkbox"/> OUI            | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| - Un membre du Conseil Syndical :        | <input type="checkbox"/> OUI            | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| - Le Président de séance : Société HEMAD | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input 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 : Société **HEMAD**.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 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 : M. **MARTIN JEAN-FRANCOIS**.

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 :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : **Mme DELECROIX**.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (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 01/04/2023 au 31/03/2024, 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 38 258.66 EUROS TTC pour les dépenses de fonctionnement et 10 674.72 EUROS TTC pour les dépenses travaux votés.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: 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 NAZaire, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 25/09/2024 pour se terminer le 30/09/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 18 300 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 :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

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

**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 10000

ALLO Florent (128), BLIMAR (709), BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), DE MESMAY Nathalie (75), HAFFET (375), HEMAD (379), KERGOET CATHERINE (114), LEROYER BRUNO (71), MARTIN JEAN-FRANCOIS (220), MONVOISIN (115), SNC LEMOINE-OLLIVIER (423), UNION DES SYNDICATS AUBINIÈRE (412), ZELDA (380),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3477 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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 :** 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour :** 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: 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, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Société BLIMAR, Monsieur MESLET.

Sont candidats:

M. MARTIN, M. DACQUIN, M. MESLET

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

M. MARTIN, M. DACQUIN, M. MESLET

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 10000 tantièmes.

HALLAIS ANNIE (74),

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

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 10000

ALLO Florent (128), BLIMAR (709), BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), DE MESMAY Nathalie (75), HAFFET (375), HEMAD (379), KERGOET CATHERINE (114), LEROYER BRUNO (71), MARTIN JEAN-FRANCOIS (220), MONVOISIN (115), SNC LEMOINE-OLLIVIER (423), UNION DES SYNDICATS AUBINIÈRE (412), ZELDA (380),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3477 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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°06 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.

#### RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 18/10/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de 40 070 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 40 720 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025.

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.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.

#### RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2025 au 31/03/2026. 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 01/04/2025 au 31/03/2026 arrêté à la somme de 40 720 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** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement des claustras des logements (dernière tranche). Article 24**

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 (dernière tranche)

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

- Devis de l'entreprise ARBORA d'un montant de 14 030.40 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ARBORA prévue pour un montant prévisionnel de 14 030.40 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu dès que possible.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 14 030.40 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 7015,20 EUROS exigible le 01/01/2025, 50 % soit 7015,20 EUROS exigible le 01/04/2025, .

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: 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 (dernière tranche) précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 701.52EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 9.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 149 tantièmes / 3551 tantièmes.  
DE MESMAY Nathalie (75), HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 3402 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3402 tantièmes / 3402 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réparation des dormants des portes d'entrées et remise en peinture. Article 24**

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 réparation des dormants des portes d'entrées et remise en peinture

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

- Devis de l'entreprise VAGNER d'un montant de : 4585.00 EUROS TTC

+ budget remise en peinture : 2500 EUROS TTC

Soit un total de 7085 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise VAGNER + BUDGET PEINTURE prévue pour un montant prévisionnel de 7085 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu dès que possible.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 7085,00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres: 50 % soit 3542,50 EUROS exigible le 01/01/2025, 50 % soit 3542,50 EUROS exigible le 01/04/2025.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 263 tantièmes / 3551 tantièmes.

DE MESMAY Nathalie (75), HALLAIS ANNIE (74), KERGOET CATHERINE (114),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 3288 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3288 tantièmes / 3288 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°12: 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 réparation des dormants des portes d'entrées et remise en peinture précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 386.45EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 263 tantièmes / 3551 tantièmes.

DE MESMAY Nathalie (75), HALLAIS ANNIE (74), KERGOET CATHERINE (114),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 11 copropriétaire(s) représentant 3288 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3288 tantièmes / 3288 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°13: Ratification des travaux ayant pour objet le remplacement du caisson VMC du groupe accueil. Article 24**

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

- Le remplacement du caisson VMC du groupe accueil

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

- Devis de l'entreprise SARP OSIS d'un montant de : 1 882.39 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SARP OSIS prévue pour un montant prévisionnel de 1 882.39 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1 882.39 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance : 100 % soit 1 882.39 EUROS exigible le 01/11/2024.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 149 tantièmes / 3551 tantièmes.

DE MESMAY Nathalie (75), HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 3402 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3402 tantièmes / 3402 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°14: 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 du caisson VMC du groupe accueil précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 1 heure de vacation soit 129.60EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 149 tantièmes / 3551 tantièmes.  
DE MESMAY Nathalie (75), HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour** : 12 copropriétaire(s) représentant 3402 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3402 tantièmes / 3402 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Autorisation de principe à donner à un propriétaire pour l'installation d'une borne de recharge de véhicule électrique sur sa place de stationnement. Article 24**

S'agissant d'un parking aérien, il n'y a pas de solution technique sans coût pour la copropriété pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur l'ensemble des places.

Cette résolution a pour objet de donner un accord de principe aux copropriétaires qui souhaiteraient installer une borne de recharge sur leur place.

Toutefois, il ne s'agit que d'un accord de principe et en cas de souhait d'un copropriétaire d'installer une borne de recharge sur sa place, il devra en faire la demande en assemblée générale.

Par conséquent, l'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de donner son accord de principe pour l'installation individuelle de borne de recharge pour véhicule électrique.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.  
**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: 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 31/03/2024 à hauteur de 2 005.49€ TTC.*

**Résolution** :

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux votés à la résolution 13 et les honoraires pour travaux votés à la résolution 14 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 2 005.49€

La somme de 2 005.49€ sera remboursée aux copropriétaires suivant la clé de répartition des charges communes générales à la date du 01/11/2024.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

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

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 10000

ALLO Florent (128), BLIMAR (709), BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), DE MESMAY Nathalie (75), HAFFET (375), HEMAD (379), KERGOET CATHERINE (114), LEROYER BRUNO (71), MARTIN JEAN-FRANCOIS (220), MONVOISIN (115), SNC LEMOINE-OLLIVIER (423), UNION DES SYNDICATS AUBINIERE (412), ZELDA (380),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3477 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 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°16 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: 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 25/09/2024. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**  
Le syndicat donne tous pouvoirs à Monsieur MARTIN afin :

- D'assister à l'assemblée générale des copropriétaires qui aura lieu le : 25/09/2024.
- 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** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

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

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 10000

ALLO Florent (128), BLIMAR (709), BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), DE MESMAY Nathalie (75), HAFFET (375), HEMAD (379), KERGOET CATHERINE (114), LEROYER BRUNO (71), MARTIN JEAN-FRANCOIS (220), MONVOISIN (115), SNC LEMOINE-OLLIVIER (423), UNION DES SYNDICATS AUBINIERE (412), ZELDA (380),

La résolution (article 25) ayant obtenu **3477 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à ..... 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°17 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 74 tantièmes / 3551 tantièmes.  
HALLAIS ANNIE (74),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 3551 tantièmes.

**Votes pour** : 13 copropriétaire(s) représentant 3477 tantièmes / 3551

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 3477 tantièmes / 3477 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°18: 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 11h00.

#### 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.

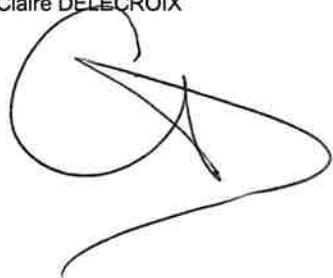
→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ 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





# 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 25 septembre 2024 à 10h00, les syndicataires de l'**AFUL AUBINIERE 4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES** se sont réunis **OFFICE NOTARIAL DE LA BAIE 18 RUE SAINTE BARBE 22000 SAINT BRIEUC** 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.**

#### **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 : **SDC OUEST- M. MARTIN.**

**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**

**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 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : **SDC EST- ME DE ROTROU.**

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**

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

#### **RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : **MME DELECROIX.**

**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**

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

#### **RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

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'ASL, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024, 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 8 542.81 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**

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

**RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du Directeur Délégué 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 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 de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 25/09/2024 pour se terminer le 30/09/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 300EUROS 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**

SYNDICAT AUBINIERE EST -359 (116358), SYNDICAT AUBINIERE OUEST-375 (116358),

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les syndicataires.**

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Election du conseil de gestion. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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'ASL, 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 du Directeur Délégué et, d'une manière générale, à l'administration de l'ASL.

Actuellement, il n'y a pas de membre au conseil de gestion.

Faute de candidat aucun membre n'est désigné.

**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**

SYNDICAT AUBINIERE EST -359 (116358), SYNDICAT AUBINIERE OUEST-375 (116358),

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les syndicataires.**

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 18/10/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de 10 840 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 11 020 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2024 au 31/03/2025.

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**

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

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2025 au 31/03/2026. 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 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 01/04/2025 au 31/03/2026 arrêté à la somme de 11 020 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le Directeur Délégué. 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

Résolution adoptée à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés.  
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 copropriétaires 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 11H00.

#### **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 en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ 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

