

# 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 **mardi 30 septembre 2025 à 10h00**, les copropriétaires de la résidence **L'AUBINIERE OUEST 2/4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES** se sont réunis **AUBINIERE OUEST LOGEMENT 24 2/4 RUE DES CITRINES 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 **17 copropriétaires sur 51** sont présents ou valablement représentés et représentent **4003 tantièmes / 10000 tantièmes**.

ALLO Florent (128) - BILLAUDEAU Olivier (129) - BLIMAR (709) représentant MARTIN - HERBEL Laurent - Sandrine (129), PHILCAT (149) - BREGEON CHRISTOPHE (387) - COCHELIN - JOUIS Paul - Eléonore (129) - GUITTENIT Yanis (76) - HAFET (375) - HEMAD (379) - INGUI (197) représenté par SARL LA PORCELAINE - KERGOET CATHERINE (114) - MARTIN JEAN-FRANCOIS (220) représentant HALLAIS ANNIE (74), LE TOUX GUY (385) - PERVES - MILIN Eric - Sylvie (73) - SNC LEMOINE-OLLIVIER (350) -

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

EURL ACD IMMOBILIER (271), Société ARVIL (261), Indivision BOINET - LOSTYS JEAN - M.P (76), S.C.I BZH FSD (243), Monsieur CALO Christophe (128), Madame DE MESMAY Nathalie (75), Madame DEMOY (75), Société GLAINE IMMOBILIER (154), Monsieur GRALL LAURENT (71), Monsieur HERRY JEAN-CHRISTOPHE (128), Société JAFEC (382), M. ou Mme LANCIEN Bruno et Catherine (129), Société LE CHENE CLAIR (258), M. ou Mme LENOIR JEAN-MARC (113), Indivision LEROYER (115), Monsieur LEROYER BRUNO (71), Société MARBEL (379), Monsieur MESLET LAURENT (145), Monsieur OU-MESKOUR BRAHIM (521), Madame OUEDRAOGO Aminata (38), S.A.R.L P.I. représentée par Mme PROVOST (72), 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), UNION DES SYNDICATS AUBINIERE (412), S.A.R.L UNIVEA (0), S.A.R.L ZELDA (380), Société ZENITUDE GROUPE (257),

représentant **5997 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 : M. MARTIN JEAN-FRANCOIS	<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 : M. MARTIN JEAN-FRANCOIS.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour :** 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 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 : Société BLIMAR représenté M. DACQUIN.

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 / 4003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour :** 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 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 : LE SYNDIC représentée par Claire DELECROIX.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour :** 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2024 au 31/03/2025 (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 01/04/2024 au 31/03/2025, 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 39 409.84 EUROS TTC pour les dépenses de fonctionnement et 48 100 EUROS TTC pour les travaux votés.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour** : 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 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 01/10/2025 pour se terminer le 01/10/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 18 500 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** : 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4003 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** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour** : 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 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 un an sont :

Société BLIMAR, M. ou Mme MARTIN, Monsieur MESLET.

Sont candidats:

SCI BLIMAR représentée par M. DACQUIN, M. MARTIN.

L'assemblée générale nomme pour une durée d'un an en qualité de membres du conseil syndical :

SCI BLIMAR représentée par M. DACQUIN, M. MARTIN.

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

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

**Votes pour** : 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4003 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** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour** : 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2025 au 30/09/2026 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 25/09/2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2025 au 30/09/2026 pour un montant de 40 720 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant 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 41 800 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/10/2024 au 30/09/2025.

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 350 tantièmes / 4003 tantièmes.  
SNC LEMOINE-OLLIVIER (350),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 3653 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3653 tantièmes / 3653 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2026 au 30/09/2027. 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 (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/10/2026 au 30/09/2027 arrêté à la somme de 41800 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 350 tantièmes / 4003 tantièmes.  
SNC LEMOINE-OLLIVIER (350),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 3653 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 3653 tantièmes / 3653 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Echange sur la mise en place de l'AFUL de l'Aubinière.**

À la suite de divers échanges avec les copropriétaires lors des assemblées générales, en particulier concernant la gestion de l'accueil et du pool house, le syndic a repris l'ensemble des statuts existants et s'est rapproché des intervenants d'origine afin de récupérer les éléments manquants.

Il apparaît de cette analyse qu'il n'existe pas trois, mais bien quatre entités juridiques distinctes :

Aubinière OUEST

Aubinière EST

Union de syndicats de l'Aubinière, comprenant le lot 19 :

L'Union a pour objet :

a) L'acquisition du lot numéro 19 dépendant du bâtiment G de la copropriété dite « Partie Ouest » de l'ensemble immobilier dénommé « Le Parc Résidentiel Services de l'Aubinière » ; Ledit lot comprenant au rez-de-chaussée: hall d'accueil, local d'accueil, local à vélos, rangement, local technique piscine, W.C, un appartement de type 3 avec terrasse privative ; à l'extérieur, piscine avec terrasse autour.

Ce lot a pour objet de mettre à la disposition des logements loués meublés, situés dans l'ensemble immobilier « Le Parc Résidentiel Service de l'Aubinière » consistant en une résidence avec services, des prestations et des services et notamment :

- Hébergement
- Fourniture de petits-déjeuners
- fourniture de ligne de maison
- accueil et gardiennage

Il sera mis gratuitement à disposition de la société gestionnaire des services précités.

AFUL de l'Aubinière, regroupant : le parc résidentiel de l'Aubinière (EST + OUEST + UNION) ainsi que les bureaux de l'Aubinière

Membres	Nombre de voix
Parc Résidentiel de l'Aubinière	8729
Les bureaux de l'Aubinière	1773

Ce qui était jusqu'ici désigné comme l'AFUL de l'Aubinière correspondait en réalité à l'Union de syndicats de l'Aubinière, laquelle gère spécifiquement le lot 19.

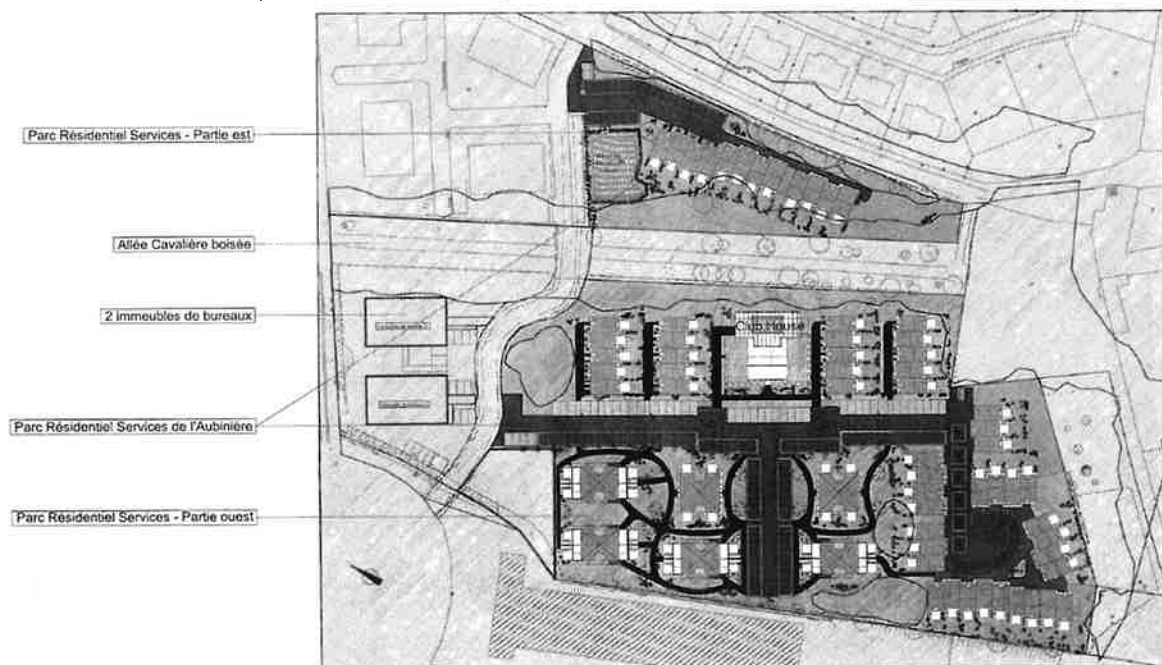
Il convient donc de réactiver l'AFUL, notamment pour la gestion de l'allée cavalière. Pour ce faire, il faudra convoquer les entités Parcs de l'Aubinière ainsi que les bureaux situés en face, actuellement gérés par Solaris Gestion. Ces derniers ont confirmé leur accord pour remettre en fonctionnement l'AFUL et participer aux charges correspondantes.

Cette démarche découle en particulier de la réception d'un devis relatif à l'élagage des arbres de l'allée cavalière, d'un montant supérieur à 10 000 €.

Une nouvelle assemblée générale doit donc être convoquée pour la gestion de l'Aful et la validation du devis pour l'élagage des arbres de l'allée cavalière.

Vous trouverez ci-dessous le plan de masse de l'AFUL :

Plan masse général



Parc Résidentiel Services de l'Aubinière - Nantes

le 23/04/2004 - modifié le 7/12/04

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

Le syndic écrira un courrier à la Ville de Nantes pour les sensibiliser sur le risques des arbres.

**RESOLUTION N°10: Travaux de remplacement des chapeaux de cheminée des 6 bâtiments. Article 24**

**Préambule :**

*Lors des différentes tempêtes cet hiver, deux chapeaux de cheminée se sont envolés entraînant des infiltrations dans les logements.*

*Par chance, ces sorties de ventilation n'ont blessé personne lors de leur chute.*

*Deux d'entre elle ont été rescellées temporairement dans l'attente d'une action globale pour les 6 cheminées existante.*

**Résolution :**

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

- Remplacement des chapeaux de cheminée des 6 bâtiments

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BLONDY COUVERTURE prévue pour un montant prévisionnel de 8131.99 € TTC soit 1355.33 € / bâtiment.

**L'assemblée générale décide de voter un budget équivalent à celui du devis BLONDY dans l'attente de devis comparatif.**

**L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise finale.**

Le démarrage des travaux est prévu dès que possible.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 443.56 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 8575.55 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges bâtiment A à F.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance:

- 100 % soit 8575.55 EUROS exigible le 01/11/2025.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 6348 tantièmes / 17620 tantièmes.  
GUITTENIT Yanis (1292), KERGOET CATHERINE (1292), SNC LEMOINE-OLLIVIER (3764),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 17620 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 11272 tantièmes / 17620 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 11272 tantièmes / 11272 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Echange sur les travaux préconisés par votre exploitant.**

Nettoyage ou ravalement des façades.

L'assemblée générale préfère proposer au vote un démoussage et nettoyage des façades sur les façades qui en auraient besoin ainsi qu'un traitement des pieds des façades.

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

**RESOLUTION N°12: 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 et l'assemblée générale de l'UNION DE SYNDICATS. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le syndicat donne tous pouvoirs à Monsieur MARTIN afin :

- De représenter la copropriété AUBINIERE OUEST lors de l'assemblée générale Annuelle des copropriétaires qui interviendra dans les 12 mois suivants.

- De représenter et exercer tous droits que la copropriété tient du statut de l'AFUL, de l'UNION DE SYNDICATS 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 :** 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4003 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°12 a: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Votes pour :** 17 copropriétaire(s) représentant 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4003 tantièmes / 4003 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°13: Vie de la copropriété et gestion courante.**

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 des 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 11h45.

#### **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.

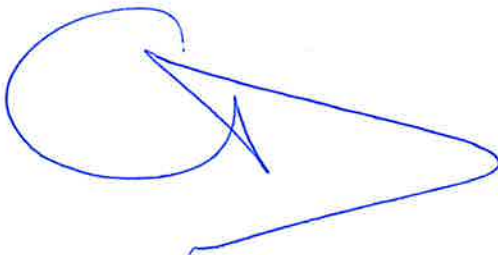
→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou 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'agréer, 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**  
- bpiquin@citya.com -

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

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

Le **mardi 30 septembre 2025 à 10h00**, les copropriétaires de la résidence **UNION DE SYNDICATS AUBINIERE 4, RUE DES CITRINES - 44300 NANTES** se sont réunis **AUBINIERE OUEST LOGEMENT 24 2/4 RUE DES CITRINES 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 **2 copropriétaires sur 2** sont présents ou valablement représentés et représentent **825283 tantièmes / 825283 tantièmes**.

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

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

**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 : ME DE ROTROU.

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

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

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

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires 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 : M. MARTIN.

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 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

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

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

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires 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 : le syndic représenté par Mme DELECROIX CLAIRE.

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

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

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

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

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2024 au 31/03/2025 (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'union de syndicats, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2024 au 31/03/2025, 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 10 386.95 EUROS TTC.

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

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

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

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires 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 copropriétaires 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 01/10/2025 pour se terminer le 01/10/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1150 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du Directeur Délégué 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 syndicataires 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 / 232716 tantièmes.

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

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

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.**  
**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'union de syndicats, 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'union de syndicats.

Il n'y a actuellement aucun membre du conseil de gestion.

Sont candidats: Néant .

L'assemblée générale nomme M. /MME pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil de gestion : Néant.

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

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes pour :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 232716

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

**RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2025 au 31/03/2026 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 25/09/2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/04/2025 au 31/03/2026 pour un montant de 11 020 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant 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 ramener à la somme de 10 020 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/04/2025 au 31/03/2026.

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 :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 232716 tantièmes.

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

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

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

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/04/2026 au 31/03/2027. 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 01/04/2026 au 31/03/2027 arrêté à la somme de 10 020 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 / 232716 tantièmes.

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

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

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

#### **RESOLUTION N°09: Echange sur la mise en place de l'AFUL de l'Aubinière.**

À la suite de divers échanges avec les copropriétaires lors des assemblées générales, en particulier concernant la gestion de l'accueil et du pool house, le syndic a repris l'ensemble des statuts existants et s'est rapproché des intervenants d'origine afin de récupérer les éléments manquants.

Il apparaît de cette analyse qu'il n'existe pas trois, mais bien quatre entités juridiques distinctes :

Aubinière OUEST

Aubinière EST

Union de syndicats de l'Aubinière, comprenant le lot 19 :

L'Union a pour objet :

**a) L'acquisition du lot numéro 19 dépendant du bâtiment G de la copropriété dite « Partie Ouest » de l'ensemble immobilier dénommé « Le Parc Résidentiel Services de l'Aubinière » ;**  
 Ledit lot comprenant au rez-de-chaussée: hall d'accueil, local d'accueil, local à vélos, rangement, local technique piscine, W.C, un appartement de type 3 avec terrasse privative ; à l'extérieur, piscine avec terrasse autour.

Ce lot a pour objet de mettre à la disposition des logements loués meublés, situés dans l'ensemble immobilier « Le Parc Résidentiel Service de l'Aubinière » consistant en une résidence avec services, des prestations et des services et notamment :

- Hébergement
- Fourniture de petits-déjeuners
- fourniture de ligne de maison
- accueil et gardiennage

Il sera mis gratuitement à disposition de la société gestionnaire des services précités.

AFUL de l'Aubinière, regroupant : le parc résidentiel de l'Aubinière (EST + OUEST + UNION) ainsi que les bureaux de l'Aubinière

Membres	Nombre de voix
Parc Résidentiel de l'Aubinière	8729
Les bureaux de l'Aubinière	1773

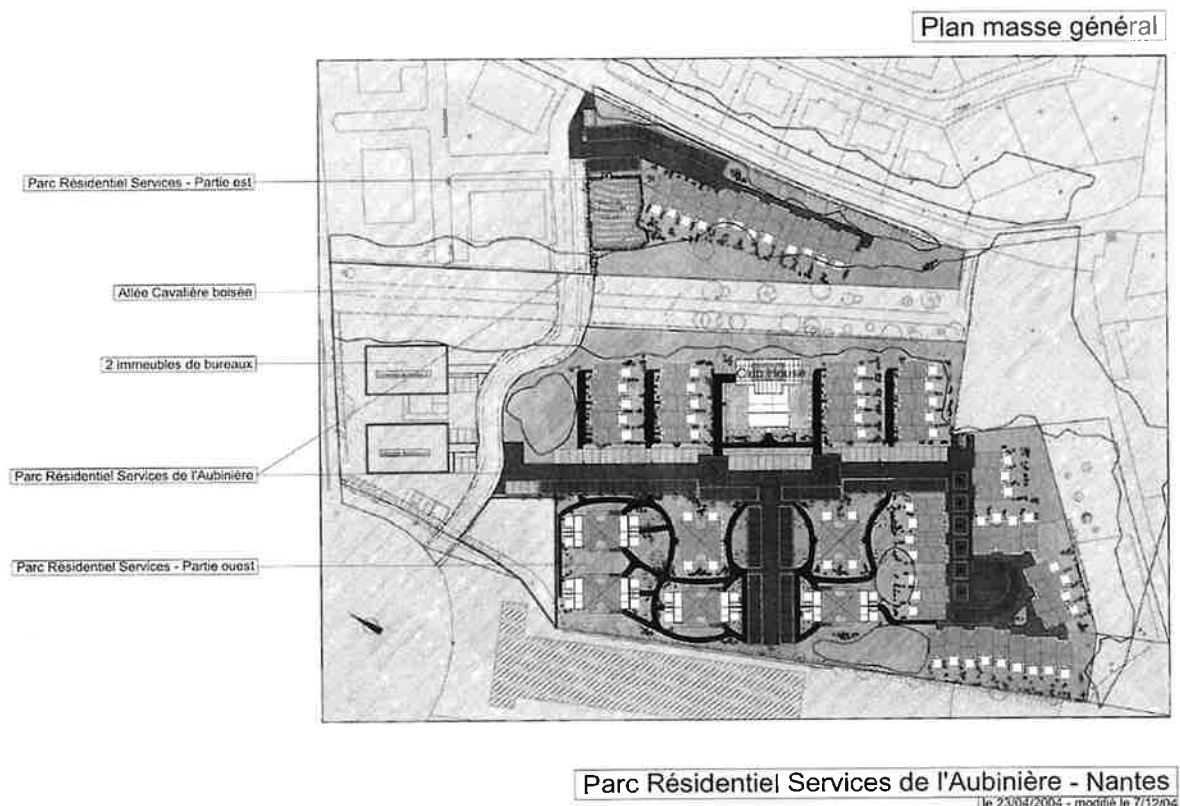
Ce qui était jusqu'ici désigné comme l'AFUL de l'Aubinière correspondait en réalité à l'Union de syndicats de l'Aubinière, laquelle gère spécifiquement le lot 19.

Il convient donc de réactiver l'AFUL, notamment pour la gestion de l'allée cavalière. Pour ce faire, il faudra convoquer les entités Parcs de l'Aubinière ainsi que les bureaux situés en face, actuellement gérés par Solaris Gestion. Ces derniers ont confirmé leur accord pour remettre en fonctionnement l'AFUL et participer aux charges correspondantes.

Cette démarche découle en particulier de la réception d'un devis relatif à l'élagage des arbres de l'allée cavalière, d'un montant supérieur à 10 000 €.

Une nouvelle assemblée générale doit donc être convoquée pour la gestion de l'Aful et la validation du devis pour l'élagage des arbres de l'allée cavalière.

Vous trouverez ci-dessous le plan de masse de l'AFUL :



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

**RESOLUTION N°10: Travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'accueil et modification ou remplacement de la porte de service. Article 24**

Preamble :

A la demande de ZENITUDE, ils souhaiteraient que la porte d'entrée de l'accueil soit modifiée afin d'installer une porte offrant une meilleure sécurité.

Aussi, la porte de service n'est pas adaptée aux passages des chariots de ménage, il est demandé un devis pour la remplacer ou modifier son seuil.

Résolution :

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

- Entreprise MVS : travaux de remplacement porte d'entrée + porte de service pour un montant total de 7141.04 EUROS TTC
- Entreprise COYAC : travaux de remplacement porte d'entrée + modification du seuil de la porte de service pour un montant total de 9082.08 EUROS TTC

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

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

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

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

**RESOLUTION N°10 a: Travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'accueil et modification ou remplacement de la porte de service : entreprise MVS. Article 24**

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

- Remplacement porte d'entrée + porte de service

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise MVS prévue pour un montant prévisionnel de 7141.04 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de Directeur Délégué à 5% HT du montant HT des travaux soit 389.51 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 7 530.55 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 Directeur Délégué pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre

- 100 % soit 100 EUROS exigible le 01/11/2025.

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

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

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

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

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10 b: Travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'accueil et modification ou remplacement de la porte de service : entreprise COYAC. Article 24**

- Entreprise COYAC : travaux de remplacement porte d'entrée + modification du seuil de la porte de service pour un montant total de 9082.08 EUROS TTC

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

- Remplacement porte d'entrée + modification du seuil de la porte de service

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise COYAC prévue pour un montant prévisionnel de 9 082.08 EUROS TTC.

- .....% soit.....EUROS exigible le.....

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

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 232716

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Echange sur les travaux préconisés par votre exploitant.**

Nettoyage ou ravalement des façades.

L'assemblée générale préfère proposer au vote un demoussage et nettoyage des façades sur les façades qui en auraient besoin ainsi qu'un traitement des pieds des façades.

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

**RESOLUTION N°12: Mandat à donner à un copropriétaire pour représenter l'Union de Syndicats AUBINIÈRE à l'assemblée générale de l'AFUL DE L'AUBINIÈRE. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le syndicat donne tous pouvoirs à Maître DE ROTROU afin :

- De représenter l'Union de Syndicats Aubinière lors de l'assemblée générale Annuelle des copropriétaires qui interviendra dans les 12 mois suivants.

- De représenter et exercer tous droits que l'Union de Syndicats Aubinière 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

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

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

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

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

**Soit 232716 tantièmes / 232716 tantièmes.**

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **11h51**.

**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'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

**COPIE CERTIFIEE CONFORME**

La gestionnaire de copropriété,  
Claire DELECROIX

