

Etant rappelé que, selon les termes de l'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965, Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile ;

L'assemblée générale décide de missionner le conseil syndical avec pour mission de mettre en œuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien en vue de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice d'AppartCity, dans une enveloppe de dépenses de 6 000 euros HT aux fins de rémunérer le travail du ou des experts.

**Le Conseil Syndical précise qu'il n'y a pas de volontaire pour accepter cette mission.**

Résultat des votes

Nombre de pour:	2167	Tantième(s)	Et	22	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	4094	Tantième(s)	Et	46	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : ANGELVY Jean-Pierre (111), ASTRUC Laurent (70), BERGOUNHON Guy (195), BONNAMOUR Estelle (117), BRASSEUR Cédric et Céline (70), CAUCHY Sébastien et Séverine (67), COUAILHAC Louis (65), COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), GUNTNER Pierre et Céline (139), HAUROGNE Gildas (65), JASELIN Didier et Gaëlle (201), LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), LE FLOHIC Gérard (65), LE MEUR Didier et Geneviève (65), LENOIR Florence (70), LHOMMEAU Philippe (72), MATHIEU Jean et Marie-Claude (254), PINCHON Dominique (81), PLE Jean-Louis (65), ROBERT Christophe et Sylvie (65), WINTRICH Stéphane et Sandrine (130),  
**Se sont abstenus : APPART CITY (662),****

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Résolution 14 : Mission à confier au cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS (Majorité de l'Article 25 de la Loi 10.07.1965)**

L'assemblée générale décide de missionner le cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS, selon le mandat joint, pour mettre en œuvre les dispositions de l'article 2.4 de l'Engagement de soutien en vue de présenter à l'assemblée générale un projet de contrat d'acquisition des PPUC auprès d'AppartCity et un contrat de mise à disposition de ces mêmes PPUC au bénéfice d'AppartCity. Il est rappelé que les conditions financières proposées sont les suivantes :

- Rémunération du ou des expert(s) dans un plafond de 6 000 euros HT
- Honoraires du cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS
  - o Phase 1 - 1 500 euros HT
  - o Phase 2 - 2 500 euros HT

Pièces jointes :

Mandat d'assistance du Cabinet HAMET & LORGEUX AVOCATS

Les coûts globaux suivant la résolution adoptée seront répartis suivant les tantièmes généraux et exigibles 50% au 01/12/2021 et 50% au 01/04/2022

Résultat des votes

Nombre de pour:	6145	Tantième(s)	Et	67	Copropriétaire(s)
Nombre de contre:	116	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions:	662	Tantième(s)	Et	1	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents:	3077	Tantième(s)	Et	38	Copropriétaire(s)

**Liste des opposants : LEPAGE Marc et Cristelle (116),**

Handwritten signatures: KS, DM, SW, FB

**Se sont abstenus : APPART CITY (662),**

***Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.***

**Résolution 15 : Information concernant l'envoi des convocations et des procès-verbaux par email (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

Vous avez été nombreux à privilégier la voie électronique pour recevoir vos convocations et procès-verbaux par email.

Nous profiterons de votre prochaine Assemblée Générale pour collecter les accords de ceux qui n'auraient pas encore renvoyés leur bulletin d'adhésion à la Lettre Recommandée Électronique.

Rappel procédure de réception d'une Lettre Recommandée Électronique :

Pour les copropriétaires qui ont opté pour la solution de réception par email, vous avez reçu ce document via la plateforme Letreco opentrust .

Vous avez alors eu un délai de 15 jours pour télécharger ce document. À défaut, nous vous informons qu'il est téléchargeable depuis notre site internet : [www.lefeuvre-immobilier.com](http://www.lefeuvre-immobilier.com) Rubrique mon compte / Documents de l'immeuble.

Les procès-verbaux seront uniquement envoyés aux copropriétaires absents ou opposants via la Lettre Recommandée Electronique ou la Lettre Recommandée avec Accusé de Réception classique. Ils resteront consultables depuis notre site internet.

***Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.***

**Résolution 16 : Vie de l'immeuble (Majorité de l'Article sans vote de la Loi 10.07.1965)**

- Il est demandé au syndic de traiter les désordres sur les brise-vues et garde-corps. Le syndic a sollicité des sociétés spécialisées pour traitement.

- Il est demandé au syndic de vérifier le montant de la TVA qui apparaît sur les répartitions de charges  
- Le formulaire LRE sera adressé aux copropriétaires pour souscription pour ceux qui le souhaitent. Le formulaire sera enregistré sur l'espace personnel.

- Chaque copropriétaire doit fournir son attestation d'assurance PNO obligatoire avant le 31 octobre 2021 auprès du Cabinet Lefevre.

- Classification de l'immeuble et sécurité Incendie: le syndic rappelle que chaque copropriétaire doit s'assurer que ses locataires ne sont pas classés Etablissement Recevant du Public (ERP) ou que, le cas échéant, leur classification ne rende pas obligatoire la réalisation de travaux ou la mise en place de contrats supplémentaires. Dans le cas contraire, les copropriétaires concernés devront prendre à leur charge les frais de mise aux normes ;

- Exercice d'évacuation incendie : Le décret n° 2010-78 du 21 janvier 2010 précise l'obligation pour le chef d'établissement (l'employeur) d'informer ses employés sur les risques pour leur santé ou encore leur sécurité, notamment en matière de risque d'incendie. Le chef d'établissement, qui engage sa responsabilité en cas de défaut d'information, doit maintenant préciser aux salariés les consignes de sécurité incendie et instructions mentionnées à l'article R. 4227-37 du Code du travail ainsi que l'identité des personnes chargées de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article R. 4227-38 du Code du travail .

- Information Assurance Copropriétaire : La loi ALUR du 24 mars 2014 instaure une nouvelle obligation d'assurance Responsabilité Civile à la charge des copropriétaires ainsi qu'au syndicat des copropriétaires : Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre .

DK W JB  
Ks

Le contrat d'assurance MultiRisques Immeuble du cabinet LEFEUVRE couvre la Responsabilité Civile du syndicat mais pas des copropriétaires bailleurs à titre individuel. La souscription d'une assurance Propriétaire Non Occupant par les copropriétaires bailleurs est donc fortement conseillée.

- Point sur la livraison des parties communes et le suivi des garanties ;

Pour information, depuis quelques années nous avons mis en place un site internet avec un portail personnalisé pour chaque copropriétaire. Ce service offert par le Cabinet Lefevre est totalement gratuit pour les copropriétaires. Vous pouvez retrouver sur cet espace personnalisé :

- Vos appels de fonds et décomptes de charges,
- Le règlement de copropriété de votre immeuble,
- Les convocations et procès-verbaux d'assemblées générales,
- Toutes informations utiles sur la vie de votre immeuble (membres du conseil syndical, coordonnées de l'équipe qui suit votre immeuble).

N'hésitez donc pas à consulter cet espace mis à votre disposition sur [www.cabinet-lefeuvre.com](http://www.cabinet-lefeuvre.com) puis Mon espace que vous remplissez avec votre adresse email et votre mot de passe.

En outre, nous souhaitons vous informer que désormais les procès-verbaux des assemblées générales ne seront plus adressés par voie postale mais consultables via votre espace personnalisé, pour les copropriétaires présents ou représentés et non opposants.

#### **Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

Préalablement à la clôture du présent procès verbal, le (la) Président(e) demande aux copropriétaires s'ils ont des réserves à faire concernant la régularité des convocations ou de la tenue de l'assemblée et la régularité des votes intervenus. Aucune réserve n'étant faite, par quiconque, il en est pris acte.

#### **Notification de la décision**

Le Président rappelle que:

L'original du présent procès verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le (la) Président(e), les Assesseurs, et le Secrétaire de Séance.

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par l'article 14 de la Loi du 31 Décembre 1985: Les actions qui ont pour but 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 un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

De même, l'article 18 du Décret du 17 Mars 1967, précise : Le délai prévu à l'article 42 (Alinéa 2) de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'Assemblée Générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

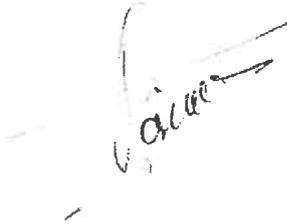
Loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994, Art. 29 IV : Le montant de l'amende civile dont est redevable, (en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civile), celui qui agit en justice en matière dilatoire ou abusive est de 152 € et 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au § C de l'article 26.

**Nota : la notion d'opposant n'implique pas que le copropriétaire soit 'contre' une décision mais s'applique à celui qui est minoritaire face à une décision d'assemblée générale.**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h36.

**Le (la) Président(e)**

Mr VANIER Stéphane



**Le(s) Scrutateur(s)**

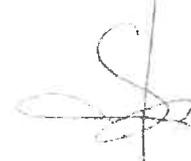
Mr RABIN Didier

Mr BOCQUILLON Jean-François



**Le (La) secrétaire**

LE SYNDIC



Saint-Nazaire, le 28 septembre 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU**  
**28/09/2022**  
4 RUE JEANNE CHAUVIN  
44600 SAINT NAZAIRE  
N° IMMATRICULATION :

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit septembre à 10h30, les copropriétaires de la Résidence **APPART CITY ST NAZAIRE OCEAN** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic CBT JEAN MICHEL LEFEUVRE, se sont réunis en assemblée générale Salle petits déjeuners 4 rue Jeanne Chauvin 44600 Saint-Nazaire.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

MME LENOIR Florence a été élu(e) président de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur**

Majorité : Titre

L'assemblée désigne ... en qualité de scrutateur.

Le vote se fera parmi les copropriétaires présents le jour de l'assemblée générale, il n'est par conséquent pas possible aux copropriétaires adressant un bulletin de vote par correspondance de s'exprimer sur cette résolution.

---

**RESOLUTION 2.1 : Élection de M. LEVANT Pierre**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M. LEVANT Pierre a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME JOULIN Jacques**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M./MME JOULIN Jacques a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

MME SEJOURNE Karine a été élu(e) secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.

La séance est ouverte à : 11h45.

Présent(s) et représenté(s)	47 copropriétaire(s)	Représentant	5307 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	7 copropriétaire(s)	Représentant	764 / 10000 tantièmes

Absent(s)	60 copropriétaire(s)	Représentant	4693 / 10000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	------------------------

**Liste des absents**

M. ABENZOAR Simon (70), M. ALVES José (65), M. ANGELVY Jean-Pierre (111), M. BICER Alain (65), M. BOCQUILLON Jean-François (65), MME BONNAMOUR Estelle (117), MME BOS Maryannick (72), M./MME CAUCHY Sébastien et Séverine (67), M./MME CAYRE Jean-Luc et Sylviane (108), M. CHATENET Pascal (65), M./MME CHUPIN François et Leslie (70), M. COLLIN Laurent (132), M./MME COMTE / BAUDU Julien et Fanny (63), M./MME CORDOUAN / TRAN Nicolas et Marie (65), M./MME COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), M./MME DELABIE / ACROSSE Lionel Et Hélène (65), M. DELUBAC Lilyan (65), M./MME DENIAUD Emmanuel et Claire (70), M. FORBOTEUX Stéphane (63), M./MME FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), M. FRICOT Régis (70), M. GARNIER Christophe (63), MME GARROT Mireille (65), M. GIRARDEAU Freddy (65), M. GLORION Pierre (116), M. GREMILLET Bernard (70), M. GUILBAUD Franck (70), M./MME GUNTHNER Pierre et Céline (139), M. HAUROGNE Gildas (65), MME HERISSEY/RIDEAU Laure (70), M./MME JASSELIN Didier et Gaëlle (201), M. JOUBAIRE Joseph (65), MME LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), M. LECHAT Benoît (70), MME LEFEUVRE Maryse (70), M./MME LEGEAI Thierry et Carole (70), M./MME LESUR Jean Eric et Marianne (65), M./MME LOHR Yvan et Evelyne (65), M. LORANG Didier (65), M. MACHIJ Jean-Marie (65), MME MARIE-ANNE Peggy (122), M./MME MARION / SATTI Hervé et Denise (65), MME MASSET Delphine (65), M./MME MICHEL Grégory et Solenne (65), MME NICOLET Sandrine (108), M./MME ORTEGA Samuel et Isabelle (121), M./MME PERCHET / CHIROL Mériam et Nathalie (65), M./MME PETITJEAN Dominique et Sylvie (65), M./MME PINEAU Patrick et Hélène (65), M./MME POITOUT Guy et Micheline (65), M./MME PORTIER Thierry et Virginie (65), M./MME RAFAN / CASANOVA Sébastien et Chrystelle (66), M./MME RENAULT Emmanuel et Valérie (70), M./MME ROUSSELLE Nicolas et Sandrine (65), M./MME ROY Raphaël (122), M. RUCHAUD Jean-François (63), MME SOLIBIEDA Marianne (65), M. VINCENT Julien (114), M. WILSON IARIA Christophe (65), M. WOLGENSINGER Alain (65)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical**

Majorité : Sans Vote

Le Conseil Syndical remercie les copropriétaires qui se sont déplacés à cette assemblée générale, ainsi que les copropriétaires qui ont communiqué leur pouvoir et consignes de vote pour le bon fonctionnement de l'assemblée générale et de la copropriété.

Il est soumis de pouvoir tenir l'assemblée générale un lundi, si possible.

Il est demandé de communiquer le calendrier des visites techniques et date d'assemblée générale en début d'année pour permettre aux copropriétaires d'être présents s'ils sont disponibles.

**RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations

exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022, dont un montant de 19 426.98 € TTC correspondant à la gestion courante.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.**

**RESOLUTION 6 : Approbation du compte travaux relatif à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale a voté le 28.09.2021 les travaux relatifs à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage.

Après avoir pris connaissance des documents comptables mentionnés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve le compte travaux :

- réalisation d'un audit sur le bâtiment, pour un montant de 1 950.00 € avec visites les 18 et 19 mars 2021 de tous les appartements. Cet audit a permis de lister les désordres à déclarer immédiatement pour assainir la situation. Appel de fonds de 1 950.00 € au 01.10.2021.

Le suivi des désordres bati-supports dans les 47 chambres pour 2 212.50 € n'a pas fait l'objet d'appel de fonds de 2 212.50 € au 01.10.2021, car cette mission est comprise dans le rapport de l'expert pour le suivi du désordre.

La mission complémentaire pour les autres désordres pour 2 625.00 € n'a pas fait l'objet d'un appel de fonds de 2 625.00 € au 01.10.2021, pour la même raison, et font l'objet d'une indemnité d'assurance dommage ouvrage par l'expert et l'économiste.

L'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022, dont un montant de 1950.00 € TTC correspondant à l'audit réalisé par M. Lescloupé.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.**

**RESOLUTION 7 : Information sur les déclarations de sinistres en dommage ouvrage**

Majorité : Sans Vote

Suite à l'audit réalisé les 18 et 19 mars 2021, le syndic a procédé à la déclaration de nouveaux sinistres en dommage ouvrage concernant des sols pastillés coupants, des fissures horizontales, et dommages collatéraux pour un certain nombre d'appartements.

L'ensemble des sinistres déclarés fait l'objet d'un inventaire selon tableau annexé.

52 dossiers sont répertoriés, concernant des sinistres en parties privatives. Certains dossiers sont clôturés, d'autres sont en cours de traitement.

La date de fin de décennale est fixée au 29.04.2023.

Le syndic présente l'état d'avancement du suivi des sinistres déclarés en dommage ouvrage.

Le syndic informe les copropriétaires que les pertes d'exploitation communiquées par l'exploitant Appart City s'élèvent à :

- Décembre 2021 : 7 251,00 €
- Janvier à Juillet 2022 : 64 703,00 €
- soit un total de 71 954,00 €

Ces montants seront communiqués à l'expert pour prise en compte dans le cadre des déclarations en dommage ouvrage pour indemnisation.

---

**RESOLUTION 8 : Décision à prendre pour missionner une société spécialisée afin de réaliser un audit avant la fin de l'assurance décennale (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales

Dans la continuité du suivi des désordres, l'assemblée générale propose de confier une mission d'audit (avec humidimètre, incluant un passage caméra dans le collecteur) pour vérifier les installations actuelles. Cet audit vérifiera l'état des ouvrages, notamment les sols pastillés restant à traiter.

Vous trouverez ci-dessous le devis de la société:

Entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de 44 708,88 € avec une TVA de 20,00%, au lieu de 40 983.14 € TTC (TVA de 10% appliquée). Il s'agit d'un diagnostic, soumis à une TVA à 20,00%.

Ce diagnostic sera réalisé par étape. Il s'agit d'un montant maximal, sous réserve des désordres constatés.

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :

- faire réaliser une mission d'audit des installations et état des ouvrages tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de : 44 708,88 € TTC,
- voter le coût global s'élevant à 44 708,88 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
  - financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100%

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 40 copropriétaires représentant 4543 / 4543 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 125 / 5307 tantièmes

M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125)

**Sont défailants :** 6 copropriétaires représentant 639 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)

M. ASTRUC Laurent (70), M. BERGOUNHON Guy (195), M. FAYARD Joël (63), M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116), M. PLE Jean-Louis (65), M./MME WINTRICH Stéphane et Sandrine (130)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4543 / 4543 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : Quitus au syndic pour l'exercice écoulé (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

L'assemblée, après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic, lui donne quitus pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 47 copropriétaires représentant 5307 / 5307 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5307 / 5307 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (N+1) (Article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

Le conseil syndical a négocié une augmentation d'honoraire à hauteur de 1,5% auprès du syndic.

L'assemblée générale fixe à 24 031.77 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023.

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque semestre de l'exercice.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 45 copropriétaires représentant 4580 / 4580 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 727 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4580 / 4580 tantièmes.**

**RESOLUTION 11 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 (N+2) (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale fixe à 24 031.77 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024.

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque semestre de l'exercice.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 43 copropriétaires représentant 4394 / 4394 tantièmes

**Se sont abstenus :** 4 copropriétaires représentant 913 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4394 / 4394 tantièmes.**

**RESOLUTION 12 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de nettoyage des façades (article 24)**

Majorité : Titre

Vous trouverez ci-dessous le comparatif des travaux :

Entreprise REZOLIA GUERANDE pour un montant de 22 676.50 € TTC

Entreprise GIL TURPEAU BATIMENT pour un montant de 22 839.55 € TTC (TVA à 10% et non 20%)

Ces travaux devront être réalisés avant le 29.04.2023, fin de la décennale.

**RESOLUTION 12.1 : Proposition Rézolia Guérande**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :

- faire réaliser les travaux de nettoyage de façades tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise Rézolia Guérande - pour un montant de : 22 676.50 € TTC,

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de

2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 618.45 € TTC

Vacation selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à

- o Consultation des entreprises et analyse des offres: 1h
- o Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 0h
- o Suivi et gestion du chantier: 1h
- o Soit un total de 2h de vacation soit 180 € TTC

soit un total de 798.45 € TTC.

- voter le coût global s'élevant à 23 474.95 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100 %

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 40 copropriétaires représentant 3971 / 4088 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 117 / 4088 tantièmes  
 M. LEANDRI Jean François (117) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie  
**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 1103 / 5307 tantièmes  
 M. APPART'CITY (662), M. BERGOUNHON Guy (195), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. LE FLOHIC Gérard (65) représenté(e) par M./MME ROBERT Christophe et Sylvie, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 116 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)  
 M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3971 / 4088 tantièmes.**

**RESOLUTION 12.2 : Proposition Gil Turpeau bâtiment**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide de :  
 - faire réaliser les travaux de nettoyage de façades tels que définis par le descriptif ou les devis joints à la convocation - par l'entreprise Gil Turpeau bâtiment - pour un montant de : 22 839.55 € TTC,

- voter le cout des honoraires de suivi de travaux pour un montant de 2.5% HT du montant HT du chantier pour le suivi administratif et comptable soit 622.89 € TTC
- Vacation selon le nombre d'heures estimées pour la gestion technique du dossier à
  - o Consultation des entreprises et analyse des offres: 1h
  - o Rendez vous sur site avec le conseil syndical: 0h
  - o Suivi et gestion du chantier: 1h
  - o Soit un total de 2h de vacation soit 180 € TTC

soit un total de 802.89 € TTC

- voter le coût global s'élevant à 23 642.44 € TTC.
- répartir les travaux selon les tantièmes CHARGES GENERALES
- financer le coût global selon des appels de provisions ainsi définis et exigibles le 01/10/22 à 100 %

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 181 / 4608 tantièmes  
 M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116), M. URIEN Cédric (65) représenté(e) par M./MME JOULIN Jacques  
**Ont voté contre :** 38 copropriétaires représentant 4427 / 4608 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 636 / 5307 tantièmes  
 M. BERGOUNHON Guy (195), M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile, M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125), M. LE FLOHIC Gérard (65) représenté(e) par M./MME ROBERT Christophe et Sylvie, M. LE GUILCHER Michel (116) représenté(e) par M. LEVANT Pierre  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 63 / 5307 tantièmes (Vote par correspondance)  
 M. FAYARD Joël (63)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 4427 / 4608 tantièmes.**

**RESOLUTION 13 : Information de mise en conformité du règlement de copropriété- Consultation par cabinet d'avocat spécialisé (article 24)**

Majorité : SansVote

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »*

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

*« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »*

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965

*« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »*

Article 209II de la loi ELAN modifiée

*"Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes."*

Il résulte de l'article 209II de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre en conformité leur règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale doit décider, en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

Par ailleurs, la jurisprudence constante et abondante et notamment la plus récente rappelle ces obligations (*Cour de Cass 3ème civ. -19 novembre 2015 ou CA Orléans, 13 janvier 2020, n° 18/01107 et CA de Bordeaux, 01er avril 2021, n° 17/06772*). Dans son arrêt du 13 janvier 2020, n° 18/01107, la Cour d'Appel d'Orléans précise : *"Le règlement de copropriété ne prévoyant pas une spécialisation des charges par bâtiment et en l'absence de démonstration de diligences conformes à la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN,..."*

A cette fin, le syndic a missionné la société NOMADE PROCESS pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

**RESOLUTION 14 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

Les copropriétaires ayant été informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, l'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour choisir le prestataire de son choix permettant le déploiement de moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Les frais induits par la mise en place de ce nouveau système seront pris en charge par le syndic.

En conséquence, cette résolution est :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25-1.

\*\*\*

Textes de référence:

**Art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965**

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

**Article 13-1 du décret du 17 mars 1967**

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

**Article 13-2**

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 44 copropriétaires représentant 4510 / 4575 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 65 / 4575 tantièmes

M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 732 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4575 tantièmes.**

**RESOLUTION 15 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25.1)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Les copropriétaires ayant été informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, l'assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour choisir le prestataire de son choix permettant le déploiement de moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Les frais induits par la mise en place de ce nouveau système seront pris en charge par le syndic.

En conséquence, cette résolution est :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25
- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25-1.

\*\*\*

Textes de référence:

**Art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965**

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

**Article 13-1 du décret du 17 mars 1967**

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

**Article 13-2**

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 44 copropriétaires représentant 4510 / 4575 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 65 / 4575 tantièmes

M./MME BIGOT Michet et Martine (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 732 / 5307 tantièmes

M. APPART'CITY (662), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70) représenté(e) par M./MME RABIN Didier Et Odile

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4510 / 4575 tantièmes.**

**RESOLUTION 16 : VIE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : SansVote

**- Point sur la rétrocession des voiries de l'ASL :**

La voirie a été réceptionnée. Le directeur de l'ASL a relancé le service foncier de la Ville de St Nazaire, et rappelé Mme Leloup qui précise qu'elle relance l'office notarial par téléphone. Le dossier est toujours en cours d'instruction.

L'assemblée générale de l'ASL s'est tenue le 20.06.2022. En l'état actuel du dossier, il n'est pas possible de dissoudre l'ASL à cette ag. L'ordre du jour s'est limité à l'approbation des comptes et du budget.

**- Point sur l'assurance PNO obligatoire pour chaque copropriétaire : Le syndic et l'assemblée rappellent l'obligation de souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant. Nous remercions tous les copropriétaires de bien vouloir communiquer leur attestation de souscription, auprès du syndic. La copropriété dégage toute responsabilité en cas de non souscription. Compte-tenu de l'échéance de l'assurance décennale, cette obligation légale est doublement importante.**

**- Point sur l'avancement de l'acquisition des lots de services** - mail de Me Hamet - Lorgeoux en date du 01.04.2022. Le syndic relance Me Hamet Lorgeoux pour obtenir le résultat de l'avancement du dossier.

- Il est demandé que l'**assemblée générale** puisse éventuellement se tenir un lundi.

- Le syndic informe la copropriété qu'un envoi par voie postale a été réalisé à l'attention de chaque copropriétaire pour la création et l'accès aux **espaces personnels sur le nouveau logiciel** (un envoi pour l'identifiant et un envoi pour le mot de passe pour des raisons de sécurité).

- Les copropriétaires sont invités à communiquer leurs coordonnées en cas de déménagement ou changement d'adresse mail.

Pour information, depuis quelques années nous avons mis en place un site internet avec un portail personnalisé pour chaque copropriétaire. Ce service offert par le Cabinet Lefevre est totalement gratuit pour les copropriétaires. Vous pouvez retrouver sur cet espace personnalisé :

- Vos appels de fonds et décomptes de charges,
- Le règlement de copropriété de votre immeuble,
- Les convocations et procès-verbaux d'assemblées générales,
- Toutes informations utiles sur la vie de votre immeuble (membres du conseil syndical, coordonnées de l'équipe qui suit votre immeuble).

N'hésitez donc pas à consulter cet espace mis à votre disposition sur [www.cabinet-lefeuvre.com](http://www.cabinet-lefeuvre.com) puis " Mon espace " que vous remplissez avec votre adresse email et votre mot de passe.

En outre, nous souhaitons vous informer que désormais les procès-verbaux des assemblées générales ne seront plus adressés par voie postale mais consultables via votre espace personnalisé, pour les copropriétaires présents ou représentés et non opposants.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h59.**

**Président  
MME LENOIR**



Signé par Florence LENOIR

**Secrétaire  
MME SEJOURNE**



Signé par Karine SEJOURNE

**Scrutateur n°1  
M. LEVANT**



Signé par Pierre LEVANT

**Scrutateur n°2  
M./MME JOULIN**



Signé par Jacques JOULIN

**Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*

**Rappel de l'ordre du jour****RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 2.1 : Élection de M. LEVANT Pierre**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME JOULIN Jacques**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical**

Majorité : Sans Vote

**RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/05/2021 au 31/03/2022**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 6 : Approbation du compte travaux relatif à la mission d'audit dans le cadre de la décennale et suivi des travaux déclarés en dommage ouvrage (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 7 : Information sur les déclarations de sinistres en dommage ouvrage**

Majorité : Sans Vote

**RESOLUTION 8 : Décision à prendre pour missionner une société spécialisée afin de réaliser un audit avant la fin de l'assurance décennale (Majorité de l'Article 24 de la Loi 10.07.1965)**

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9 : Quitus au syndic pour l'exercice écoulé (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (N+1) (Article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 11 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 (N+2) (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 12 : Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de nettoyage des façades (article 24)**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 12.1 : Proposition Rézolia Guérande**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 12.2 : Proposition Gil Turpeau bâtiment**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 13 : Information de mise en conformité du règlement de copropriété- Consultation par cabinet d'avocat spécialisé (article 24)**

Majorité : SansVote

**RESOLUTION 14 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25)**

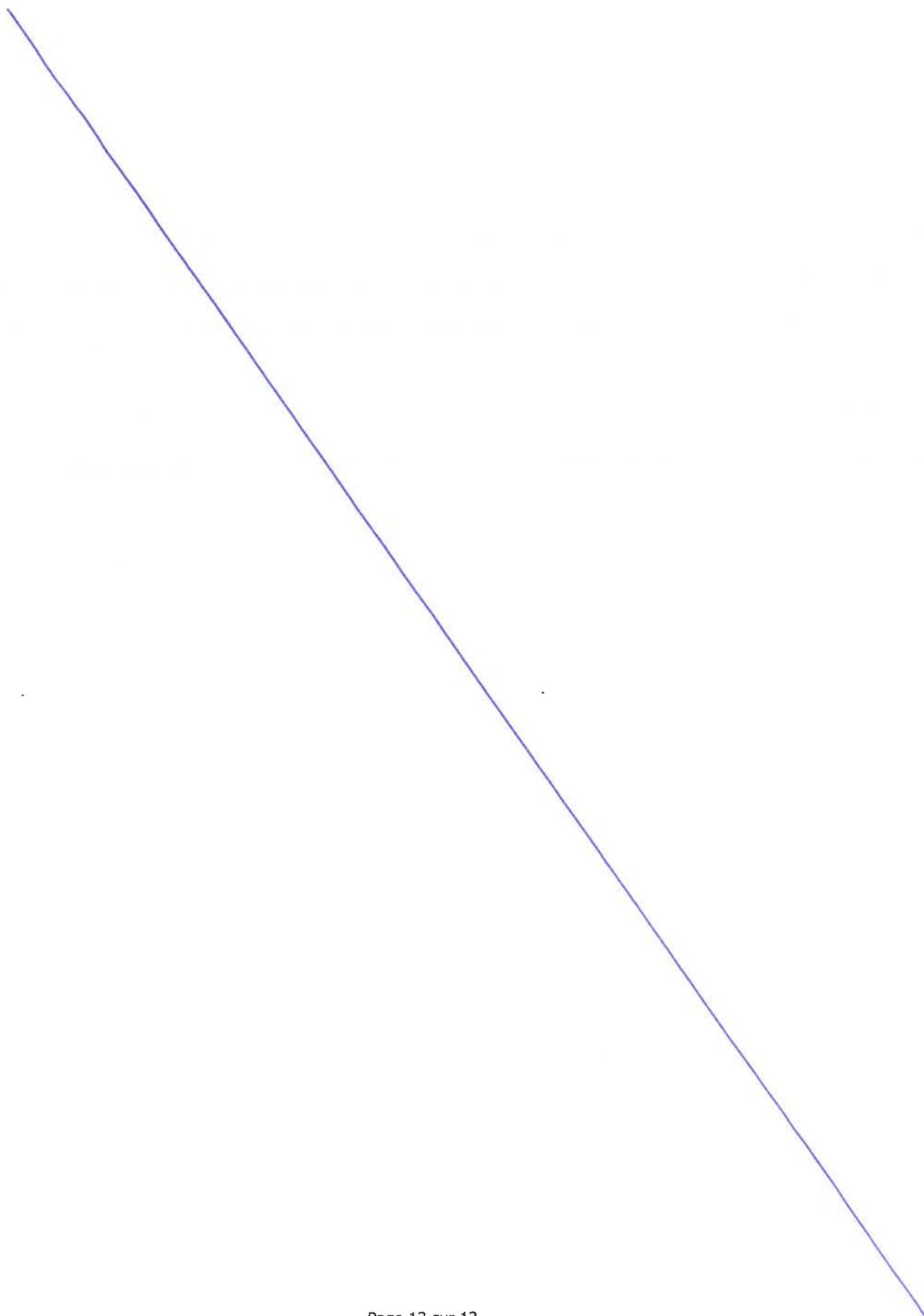
Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 15 : Mandat à donner au syndic pour choisir le prestataire nécessaire à la mise en place de la participation à distance aux Assemblées Générales (ELAN) (article 25.1)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 16 : VIE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : SansVote



Saint-Nazaire, le 18 septembre 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU**

**18/09/2023**

**4 RUE JEANNE CHAUVIN**

**44600 SAINT NAZAIRE**

**N° IMMATRICULATION :**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit septembre à 10h00, les copropriétaires de la Résidence **APPART CITY ST NAZAIRE OCEAN** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic CBT JEAN MICHEL LEFEUVRE, se sont réunis en assemblée générale Appart City 4 rue Jeanne Chauvin 44600 Saint-Nazaire.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M.VANIER Stéphane a été élu(e) président de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. LEVANT Pierre a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Le cabinet LEFEUVRE représenté par M. GOILARD Jean a été élu(e) secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

La séance est ouverte à : 10h45

Présent(s) et représenté(s)	37 copropriétaire(s)	Représentant	3983 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10000 tantièmes

Absent(s)	69 copropriétaires(s)	Représentant	6017 / 10000 tantièmes
-----------	-----------------------	--------------	------------------------

*Liste des absents*

M. ABENZOAR Simon (70), M. ALVES José (65), M. APPART'CITY (662), M. ASTRUC Laurent (70), M. BICER Alain (65), M./MME BIGOT Michet et Martine (65), M. BOCQUILLON Jean-François (65), MME BONNAMOUR Estelle (117), MME BOS Maryannick (72), MM. BROCHET Jean-Loup et Loup-Michel (65), M./MME CAYRE Jean-Luc et Sylviane (108), M. CHATENET Pascal (65), M./MME CHUPIN François et Leslie (70), M./MME COMTE / BAUDU Julien et Fanny (63), M./MME CORDOUAN / TRAN Nicolas et Marie (65), M. COUAILHAC Louis (65), M./MME COULET / BETTENCOURT David et Amandine (65), M. CREDIT MUTUEL (68), M./MME DELABIE / ACROSSE Lionel Et Hélène (65), M. DELUBAC Lilyan (65), M. DESCHAMPS Michel (65), M. FORBOTEUX Stéphane (63), M./MME FOULTIER / TEISSIER Philippe et Elsa (70), M. FRICOT Régis (70), M. GARNIER Christophe (63), M. GIRARDEAU Freddy (65), M. GLORION Pierre (116), M. GOGUET Hervé (121), M. & MME GOINARD-DIORE (67), M. GREMILLET Bernard (70), M. GUILBAUD Franck (70), M. HAUROGNE Gildas (65), M./MME JASSELIN Didier et Gaëlle (201), SAS JOADEM (65), M. JOUBAIRE Joseph (65), M. LE FLOHIC Gérard (65), M. LEANDRI Jean François (117), MME LEFEUVRE Maryse (70), M./MME LEGEAI Thierry et Carole (70), MME LENOIR Florence (70), M./MME LEPAGE Marc et Cristelle (116), M./MME LESUR Jean Eric et Marianne (65), M./MME LOHR Yvan et Evelyne (65), M. MACHIJ Jean Marie (65), MME MARIE-ANNE Peggy (122), M./MME MARION / SATTA Hervé et Denise (65), MME MASSET Delphine (65), M. MESTRALLET Philippe (63), M./MME MICHEL Grégory et Solenne (65), M. MOUGNAUD Jean-Claude (151), M./MME PERCHET / CHIROL Mériam et Nathalie (65), M./MME PETITJEAN Dominique et Sylvie (65), M./MME PINEAU Patrick et Hélène (65), M./MME POITOUT Guy Et Micheline (65), M./MME PORTIER Thierry et Virginie (65), M./MME RAFAN / CASANOVA Sébastien et Chrystelle (66), M. RAFIN Marc (186), M./MME REY Pierre et Florence (65), M./MME ROUSSELLE Nicolas et Sandrine (65), M./MME ROY Raphaël (122), M. RUCHAUD Jean-François (63), MME SOLIBIEDA Marianne (65), M. SULLO Raphaël (65), M. TREMOUREUX Christophe (70), M. VIEL François (66), M. VINCENT Julien (114), M. VOGEL Nicolas (65), M./MME WINTRICH Stéphane et Sandrine (130), M. WOLGENSINGER Alain (65)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

#### **RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical**

Majorité : SansVote

Après lecture par le Président du Conseil Syndical des points principaux du rapport de mission, l'assemblée, qui le remercie, approuve la mission du Conseil syndical dont la fonction est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion (Résolution sans vote).

Nota : Monsieur ANGELVY Jean-Pierre présente sa candidature comme membre du conseil syndical. L'assemblée générale approuve cette candidature. Une ratification sera faite lors l'assemblée générale 2024.

---

#### **RESOLUTION 5 : Information concernant l'envoi de documents relatifs à la copropriété par Lettre Recommandée Electronique**

Majorité : SansVote

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret d'application du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est possible de procéder aux notifications des documents par voie électronique dès lors que le copropriétaire a donné son accord.

Pour garantir la valeur juridique, le décret stipule d'utiliser soit la Lettre Recommandée Électronique (LRE) (articles R 53 à R53-4 du Code des postes et des communications électroniques) soit un autre procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié (articles 64-5 à 64-9 loi 10.07.1965).

Il sera fait usage du procédé de la Lettre Recommandée Electronique (LRE).

Sont concernés :

- La convocation des copropriétaires aux assemblées générales,
- Le procès-verbal des assemblées générales,
- Les notifications,
- Les mises en demeure,

Les avantages du recours à l'envoi électronique sont nombreux, à savoir un critère pratique puisque vous n'avez plus besoin de vous déplacer à la poste et vous êtes informés directement par courriel, un critère économique puisque le recours à une LRE est moins onéreux que le recours à une Lettre recommandée papier et enfin un critère écologique puisque vous contribuez à la préservation des ressources en utilisant ce mode d'envoi.

Nous profitons de cette Assemblée Générale pour collecter les accords de ceux qui n'auraient pas encore renvoyés leur bulletin d'adhésion à la Lettre Recommandée Électronique.

Il appartient à chaque copropriétaire qui a donné son accord de transmettre au syndic son adresse électronique actualisée.

*(Résolution d'information sans vote)*

**RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés et les diverses annexes), l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 31 mars 2023, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour un montant de 18 903,11€ TTC.

*(Majorité de l'article 24 de la loi du 10.07.1965 des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance)*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 7 : Approbation du compte travaux portant sur une mission d'audit confié à une société spécialisée à réaliser avant la fin de l'assurance décennale**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide de valider le compte travaux portant sur l'audit avant fin de décennale pour un montant de 44 708.88 € TTC, voté en résolution 8 de l'assemblée générale du 28 septembre 2022.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 8 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2023**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée, après avoir examiné les comptes et pris connaissance des actes de gestion effectués au nom du syndicat par le syndic, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion au cours de l'exercice écoulé.

*(Majorité de l'article 24 de la loi du 10.07.1965 des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant*

voté par correspondance)

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.

**RESOLUTION 9 : Désignation du syndic - approbation du mandat**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'assemblée désigne le Cabinet LEFEUVRE Immobilier en qualité de syndic, de la copropriété dans les termes du contrat joint à la convocation qui prendra effet le 18/09/2023 pour se terminer le 17/09/2026.

Elle approuve les termes du contrat et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 11 260 € TTC.

L'assemblée donne pouvoir au président de séance pour signer le contrat.

Le Cabinet LEFEUVRE informe que les fonds de la copropriété sont déposés à la Banque Populaire Atlantique sur un compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

*(Majorité de l'article 25 de la loi du 10.07.1965 des voix de tous les copropriétaires. Si cette majorité n'est pas atteinte, il est procédé à un second vote à la majorité de l'article 24 si le projet a recueilli au moins le tiers des voix en application de l'article 25-1)*

**Mentions légales :**

Cabinet Jean-Michel Lefeuve, S.A.S au capital de 40 000 € Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, sous le n° 326 650 165, sis au 2 Rue de Rieux à NANTES (44000), tél : 02.51.72.94.94, représentée par la SARL Saint Jean Finance, agissant en tant que présidente, ayant pour gérant M. Cédric LEFEUVRE, Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 4401 2018 000 030 033 délivrée le 05/06/2018 par la CCI Nantes Saint-Nazaire. Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N°77.820.577 souscrit le 01/01/2019 auprès de Aviva. Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, d'un montant de 18 600 000 €, souscrite le 01/01/2022, auprès de CEGC N°03100SYN191 dont l'adresse est 16 Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE Cedex.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 9.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 10 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur VANIER Stéphane**

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M./Mme VANIER Stéphane et Annie est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 10.1 : Élection de M./Mme VANIER Stéphane et Annie - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M./Mme VANIER Stéphane et Annie est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 11 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Appart'City**

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. APPART'CITY est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 3524 / 10000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 459 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 11.1 : Élection de M. APPART'CITY - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. APPART'CITY est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 3524 / 3524 tantièmes

**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 459 / 3983 tantièmes

M./MME CALVEZ Loïc et Isabelle (114) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. COUTURIER Christophe (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. JAHAN Marcel (110) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME PUAUD Jacky et Catherine (105) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME VANIER Stéphane et Annie (65)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3524 / 3524 tantièmes.**

**RESOLUTION 12 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Messieurs BROCHET**Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Mm. BROCHET Jean-Loup et Loup-Michel est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 3524 / 10000 tantièmes**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 459 / 10000 tantièmes**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 12.1 : Élection de Mm. BROCHET Jean-Loup et Loup-Michel - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Mme. BROCHET Jean-Loup et Loup-Michel est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 32 copropriétaires représentant 3524 / 3524 tantièmes**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 459 / 3983 tantièmes

M./MME CALVEZ Lo±c et Isabelle (114) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. COUTURIER Christophe (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. JAHAN Marcel (110) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME PUAUD Jacky et Catherine (105) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME VANIER Stéphane et Annie (65)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3524 / 3524 tantièmes.****RESOLUTION 13 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur GOGUET Hervé**Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. GOGUET Hervé est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 13.1 : Élection de M. GOGUET Hervé - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. GOGUET Hervé est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.****RESOLUTION 14 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Madame HAUTBOUT Roselyne**Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Mme HAUTBOUT Roselyne est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 14.1 : Élection de Mme HAUTBOUT Roselyne - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*

Mme HAUTBOUT Roselyne est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 15 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur LEVANT Pierre**

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*

M. LEVANT Pierre est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 15.1 : Élection de M. LEVANT Pierre - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*

M. LEVANT Pierre est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 16 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur PINCHON Dominique**

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*

M. PINCHON Dominique est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 16.1 : Élection de M. PINCHON Dominique - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M. PINCHON Dominique est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.

**RESOLUTION 17 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur RABIN Didier**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

M. RABIN Didier est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 17.1 : Élection de M. RABIN Didier - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M. RABIN Didier est candidat(e).

**Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.

**RESOLUTION 18 : Révision et approbation du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale révisé et approuve le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant de 21 160 € TTC.

En cas de révision du budget en cours, l'assemblée est informée que la différence en résultant sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice.

*(Majorité de l'article 24 de la loi du 10.07.1965 des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance)***Résultat du vote :****Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.

**RESOLUTION 19 : Approbation du budget prévisionnel initial du 01/04/2024 au 31/03/2025**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale fixe à 21 160 € TTC le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du

01/04/2024 au 31/03/2025.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic et validé par le conseil syndical.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

L'exigibilité des appels de provision est fixée au 1er jour de chaque trimestre de l'exercice.

*(Majorité de l'article 24 de la loi du 10.07.1965 des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance)*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 3983 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3983 / 3983 tantièmes.**

**RESOLUTION 20 : Souscription du contrat d'assurance Propriétaire Non Occupant Collectif**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Dans un souci de maîtrise des dépenses pour chacun des copropriétaires, le conseil syndical souhaite soumettre au vote de l'assemblée, la mise en place d'un contrat Propriétaire Non Occupant collectif. Cette proposition commerciale est faite par le cabinet MESMIN qui assure déjà la copropriété.

Le cout annuel de ce contrat est de 300,20€TTC pour couvrir l'ensemble des lots.

Si l'assemblée générale décide de valider la souscrire un contrat d'assurance PNO collectif pour un montant de 300,20€TTC. Le budget sera révisé en intégrant cette nouvelle dépense.

Après examen et discussion de l'offre reçue jointe à la convocation, l'assemblée décide de ratifier la décision de souscrire au contrat d'assurance de protection juridique :

- confier à l'entreprise MESMIN le contrat pour un coût de 300,20€TTC

*(Majorité de l'article 24 de la loi du 10.07.1965 des voix des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance)*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 35 copropriétaires représentant 3689 / 3689 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 294 / 3983 tantièmes

M./MME GUNTNER Pierre et Céline (139), M./MME RABIN Didier Et Odile (155)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3689 / 3689 tantièmes.**

**RESOLUTION 21 : Révision du montant de provision du fonds de travaux à 10%**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

La copropriété dispose d'un fonds de travaux. Celui-ci est constitué par des appels de fonds correspondants à 5% du budget annuel. A ce jour le montant du fond de travaux est de 1 165,67€.

Le conseil syndical et le syndic, proposent de réviser le taux d'appels de fonds à 10% afin d'accélérer la constitution du fonds de travaux et pour mieux préparer les travaux d'entretien futurs.

L'assemblée générale décide de réviser le taux de 5% (minimum légal), 10% du budget de fonctionnement le fonds de travaux soit un montant de 2116 € annuel.

L'appel de provision sera réalisé en tantièmes généraux et exigible à la périodicité des appels de provision de gestion courante.

*Résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10.07.1965 des voix de tous les copropriétaires)*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 30 copropriétaires représentant 2662 / 10000 tantièmes

M. ANGELVY Jean-Pierre (111), M./MME BLANSY Jean-Louis et Anne (110) représenté(e) par M./MME JOULIN Jacques, M. BOERI Marc (70), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70), M./MME CALVEZ Loïc et Isabelle (114) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. COLLIN Laurent (132) représenté(e) par M. URIEN Cédric, M. COUTURIER Christophe (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME DENIAUD Emmanuel et Claire (70), M. FAYARD Joël (63), MME GARROT Mireille (65) représenté(e) par M. ANGELVY Jean-Pierre, M./MME HAUTBOUT Patrick Et Roselyne (156), M. JAHAN Marcel (110) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME JOULIN Jacques (65), MME LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), M./MME LE MEUR Didier et Geneviève (65), M. LECHAT Benoît (70) représenté(e) par M. LEVANT Pierre, M. LEVANT Pierre (112), M. LHOMMEAU Philippe (72), M. LORANG Didier (65) représenté(e) par M. LEVANT Pierre, MME NICOLET Sandrine (108), M./MME ORTEGA Samuel et Isabelle (121), M. PINCHON Dominique (81), M. PLE Jean-Louis (65), M./MME PUAUD Jacky et Catherine (105) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME RABIN Didier Et Odile (155), M. ROBERT Harry (65) représenté(e) par M. ANGELVY Jean-Pierre, M./MME ROBERT Christophe et Sylvie (65), M./MME TROYON Michel et Annie (117), M. URIEN Cédric (65), M./MME VANIER Stéphane et Annie (65)

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 70 / 10000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 6 copropriétaires représentant 1251 / 10000 tantièmes

M. BERGOUNHON Guy (195) représenté(e) par MME COTTON Michèle, MME COTTON Michèle (65), M. GILLES Bruno (473) représenté(e) par MME COTTON Michèle, M./MME GUNTNER Pierre et Céline (139), M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125), M./MME MATHIEU Jean et Marie-Claude (254)

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 2662 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 22 : Dissolution de l'AFUL PARK OCEAN et désignation de son représentant**

Majorité : *Unanimité* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Information du gestionnaire :

Lors de l'assemblée générale de l'AFUL PARK OCEAN du 07/03/2023, il a été rappelé que les dernières Parcelles DP 275/282/312 objet de l'AFUL ont été cédées par la SARL de LA VECQUERIE à la commune de SAINT-NAZAIRE en date du 14/12/2022.

La procédure de dissolution de l'AFUL PARK OCEAN peut être initiée, celle-ci n'ayant plus vocation à exister.

Chaque copropriété, membre de l'AFUL doit donc réaliser un vote en assemblée générale de copropriété afin de valider le principe de dissolution.

Au constat du vote favorable dans chacune des assemblées générales des copropriétés, membres de l'AFUL, la dissolution de l'AFUL pourra être effectuée lors de la prochaine AG de l'AFUL.

L'assemblée générale décide de valider la dissolution de l'AFUL PARK OCEAN.

Ce vote doit avoir lieu à l'unanimité (100% des copropriétaires).

Si la résolution n'est pas adoptée à l'unanimité et à défaut de contestations sous 2 mois après l'assemblée générale, la résolution sera considérée comme approuvée.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 37 copropriétaires représentant 3983 / 10000 tantièmes  
M. ANGELVY Jean-Pierre (111), M. BERGOUNHON Guy (195) représenté(e) par MME COTTON Michèle, M./MME BLANSY Jean-Louis et Anne (110) représenté(e) par M./MME JOULIN Jacques, M. BOERI Marc (70), M./MME BRASSEUR Cédric et Céline (70), M./MME CALVEZ Loïc et Isabelle (114) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M. COLLIN Laurent (132) représenté(e) par M. URIEN Cédric, MME COTTON Michèle (65), M. COUTURIER Christophe (65) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME DENIAUD Emmanuel et Claire (70), M. FAYARD Joël (63), MME GARROT Mireille (65) représenté(e) par M. ANGELVY Jean-Pierre, M. GILLES Bruno (473) représenté(e) par MME COTTON Michèle, M./MME GUNTHNER Pierre et Céline (139), M./MME GUYON Henri et Marie-Luce (125), M./MME HAUTBOUT Patrick Et Roselyne (156), M. JAHAN Marcel (110) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME JOULIN Jacques (65), MME LAINET / BAEHL Kevin et Justine (65), M./MME LE MEUR Didier et Geneviève (65), M. LECHAT Benoît (70) représenté(e) par M. LEVANT Pierre, M. LEVANT Pierre (112), M. LHOMMEAU Philippe (72), M. LORANG Didier (65) représenté(e) par M. LEVANT Pierre, M./MME MATHIEU Jean et Marie-Claude (254), MME NICOLET Sandrine (108), M./MME ORTEGA Samuel et Isabelle (121), M. PINCHON Dominique (81), M. PLE Jean-Louis (65), M./MME PUAUD Jacky et Catherine (105) représenté(e) par M./MME VANIER Stéphane et Annie, M./MME RABIN Didier Et Odile (155), M./MME RENAULT Emmanuel Et Valérie (70), M. ROBERT Harry (65) représenté(e) par M. ANGELVY Jean-Pierre, M./MME ROBERT Christophe et Sylvie (65), M./MME TROYON Michel et Annie (117), M. URIEN Cédric (65), M./MME VANIER Stéphane et Annie (65)

**Cette résolution est rejetée. L'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3983 tantièmes.**

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h30.**

**Président**  
M./MME VANIER

**Secrétaire**  
M. GOILARD

**Scrutateur n°1**  
M. LEVANT

**Copie certifiée conforme**  
**LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*

**Rappel de l'ordre du jour****RESOLUTION 1 : Election du Président de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical**

Majorité : SansVote

**RESOLUTION 5 : Information concernant l'envoi de documents relatifs à la copropriété par Lettre Recommandée Electronique**

Majorité : SansVote

**RESOLUTION 6 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 7 : Approbation du compte travaux portant sur une mission d'audit confié à une société spécialisée à réaliser avant la fin de l'assurance décennale**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 8 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2023**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9 : Désignation du syndic - approbation du mandat**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 9.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 10 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur VANIER Stéphane**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 10.1 : Élection de M.VANIER Stéphane - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 11 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Appart'City**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 11.1 : Élection de M. APPART'CITY - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 12 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Messieurs BROCHET**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 12.1 : Élection de M. BROCHET Jean-Loup - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 13 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur GOGUET Hervé**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 13.1 : Élection de M. GOGUET Hervé - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 14 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Madame HAUTBOUT Roselyne**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 14.1 : Élection de M./Mme HAUTBOUT Patrick et Roselyne - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 15 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur LEVANT Pierre**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 15.1 : Élection de M. LEVANT Pierre - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 16 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur PINCHON Dominique**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 16.1 : Élection de M. PINCHON Dominique - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 17 : Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur RABIN Didier**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 17.1 : Élection de M. RABIN Didier - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 18 : Révision et approbation du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 19 : Approbation du budget prévisionnel initial du 01/04/2024 au 31/03/2025**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 20 : Souscription du contrat d'assurance Propriétaire Non Occupant Collectif**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 21 : Révision du montant de provision du fonds de travaux à 10%**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION 22 : Dissolution de l'AFUL PARK OCEAN et désignation de son représentant**

Majorité : Unanimite – Base de répartition : Charges communes generales

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

**ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

**ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

**ENCHÈRES :****ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

**ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de SAINT-NAZAIRE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

**ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

**VENTE :****ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

#### **DISPOSITIONS POSTERIEURES À LA VENTE :**

#### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

**ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

**ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

**ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

**ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

**CLAUSES SPÉCIFIQUES :****ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

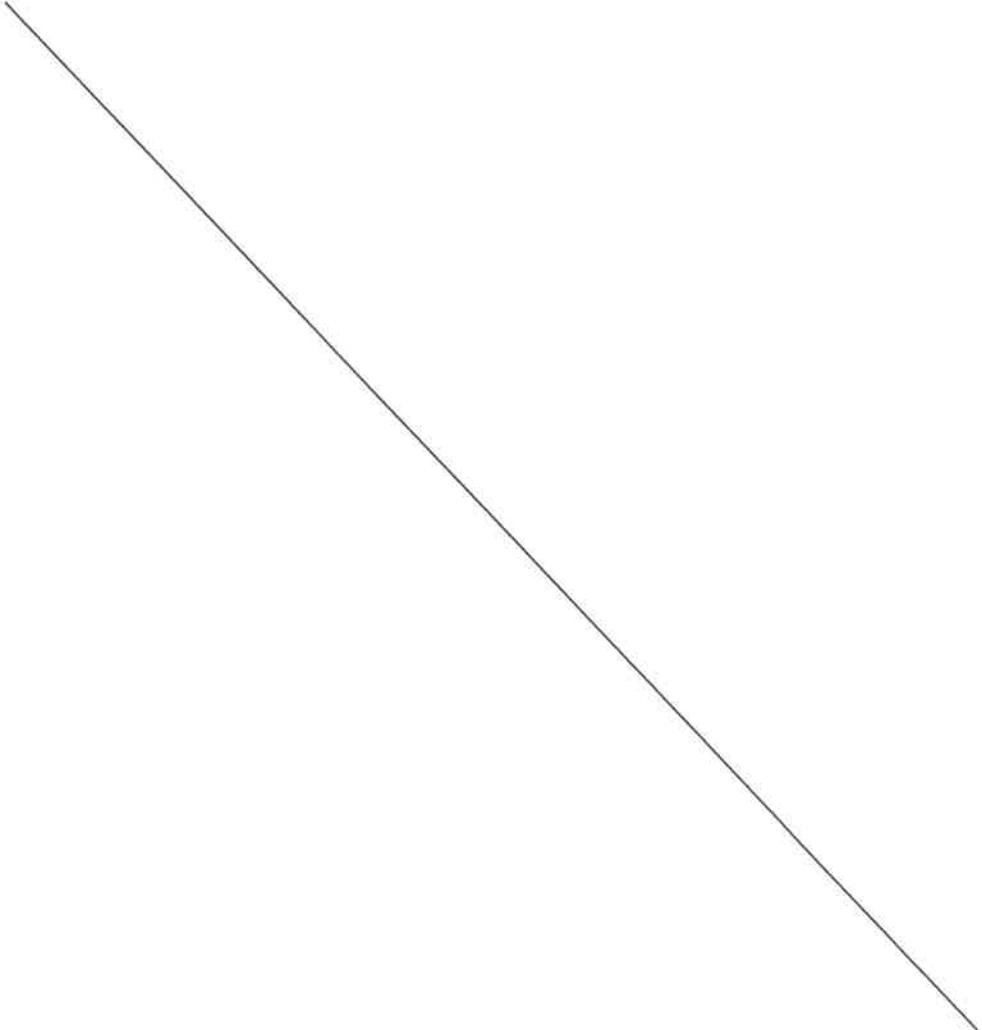
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.



**VISITES :**

Les visites seront assurées par le Ministère de la SELARL VEYRAC GIGOUT DESCHAMPS CARDIN GEAIRON, Huissier de Justice à SAINT-NAZAIRE, les :

- Vendredi 17 Mai 2024 de 14 h à 15 h ;
- Mardi 21 Mai 2024 de 14 h à 15 h.

**MISE A PRIX - CONDITION DE L'ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu aux conditions suivantes :

**EN UN (1) LOT :**

Dans un ensemble immobilier sis Commune de SAINT-NAZAIRE (44600), dénommé "SAINT NAZAIRE OCEAN", 4 Rue Jeanne Chauvin, cadastré **Section DP 226, 229 et 231**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété par Maître LAISIS, Notaire à NANTES, le 10 novembre 2011, publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT-NAZAIRE le 16 novembre 2011, Vol. 2011 P 9975, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre publié le 14 février 2012, Vol. 2012 D 3450, savoir :

- **Le lot cent vingt-deux (122)** : un appartement de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage d'une superficie de 38,14 m<sup>2</sup> et les 117/10.000èmes des parties communes générales et les 120/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment ;
- **Le lot trois cent vingt-six (326)** : une place de stationnement à l'extérieur parking et les 5/10.000èmes es parties communes générales.

**SUR UNE MISE A PRIX DE :**

QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Fait à SAINT-NAZAIRE, le