



**RESIDENCE RESIDENCE BLUE BAY  
3 - 5 rue de l'Anjou - 97490 SAINT CLOTILDE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
Du lundi 08 avril 2024**





# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : TITUS BRICE**  
- btitus@citya.com -

**Comptable : PASCAL Cédric**  
- cpascal@citya.com -

**Assistante : CAMATCHY KAREN**  
- kcamatchy@citya.com -

**Négociateur Transaction : FOROT Benjamin**  
- bforot@citya.com -

Le **lundi 08 avril 2024 à 16h00**, les copropriétaires de la résidence **RESIDENCE BLUE BAY 3 - 5 rue de l'Anjou - 97490 SAINT CLOTILDE** se sont réunis **AGENCE CITYA ST DENIS CITYA SAINT DENIS 45 RUE DE PARIS 97400 SAINT DENIS** en assemblée générale **ORDINAIRE** sur convocation du syndic CITYA ST DENIS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA ST DENIS** est représenté par **TITUS BRICE**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **28 copropriétaires sur 169** sont présents ou valablement représentés et représentent **1418 tantièmes / 10000 tantièmes**.

AROUJ Idris Saïffudin (32) - BLONDEL Jean (31) représenté par Mme JOLU - IDB - CARPAYE & CASIMIR Jismy et Marie Coraline (114) - DALLOZ BOURGUIGNON Frédéric (33) - DDLS (64) - DESCAVES ou LE SAYEC Charly ou MéliSSa (59) - DURAND Benjamin (95) - DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine (53) représentant BOULARD Sébastien ou Catherine (35), THENARD Johan (33) - FELICITE ET HOLVOET GILBERT et MURIELLE (59) - GODET-LA-LOI Fabrice ou Céline (49) - GOSSARD ET LANA SEBASTIEN ET CYRIELLE EMMANU (66) - HOAREAU Paul Kevin (35) - LETANCHE Geneviève (62) - LOWINSKY Yann laurent (31) - LYSSAD (56) - PALMIER Luc (54) - PANABI (34) - PEIGNE Clémentine (38) - PINGAULT Patrice ou Anne-Marie (39) - RIBEAUD Jean Luc ou Martine (49) - RUN MED (60) représenté par VIDALOT Pierre Claude - SELLY Serge Frederic (32) - TRIVELLA Michel ou Geneviève (64) - VERGUET Gérard Marcel ou Brigitte (57) - VIAL Marc ou Frédérique (32) - VIDALOT Jean Claude et Anne Marie (52) -

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

M. ou Mme ABBADI Ahmed ou Asma (57), Madame AHAMADA ASMAHANE (57), Mr ALI NASSER (56), Madame AMAR Catherine (51), M. ou Mme ANE ou SERRE Nicolas ou Nathalie (53), Mr ARNAUD ALAIN (73), Mr BACHELLERIE Francois (33), Mr BALASTRE Marc (32), M. ou Mme BELALI Rabah et Malika (56), Madame BERTAUD LEI (31), Mr et Mme BERTHE et LANDRY Daniel Alain et Marie Valér (44), M. ou Mme BIGOT David ou Agnès (101), M. ou Mme BISCARAS Gérard ou Martine (33), Mr BOUDERBALI Karim (58), Mr BOUILLER Denis (49), Mr BOYER Aldo Jean Mauril (36), M. ou Mme BOYER Jean Marc et Nathalie (56), M. ou Mme BRETIN Xavier ou Véronique (98), M. ou Mme BRISBARD Christophe ou Nathalie (53), Mr BUISSON DE LARICHAUDY Mathieu (58), Société C FOOD (53), Mr CADET Franck Frédéric (34), M. ou Mme CAPO Francis ou Francois (53), Mr et Mme CASSAM-CHENAI ET NASSOR SOUDJAD ET SARAH (62), Mr CHARTIER VICTOR (54), Madame CHASSEPOT Muriel (76), Mademoiselle CHELMI Aurore (63), Mr CHEZE KENZO ERKHAN TOMMY (64), Madame CLARAMUNT RAMBONONA Catherine (38), Mr COMP Timothée Aurélien (58), Messieurs CONTI Emile ou Pierre (32), Mr COUPAMAN Frédéric Stéphane (33), Mr CROS Jean Claude (62), Mr et Mme D ORTUN & BOUVIER MICHEL & DELPHINE (63), Mr et Mme DANISSE & BADOURALY HOUSSEN ET SHAHISTANE (62), Société DE PRODUCTION (125), M. ou Mme DECAENS Pascal (53), Mr DHENRY Jean-Christophe (33), SCI DIDI (61), SCI DOM-TOM M ou Mme PEYRE (88), M. ou Mme DUPRE Emmanuel ou Joelle (61), Madame ENILORAC Blandine (36), SCI ER INVEST (74), Mr FARRENQ Christophe Roger Marcel (54), Madame FELLER Valérie (90), Indivision FENELON ET THOMELIN Anne Laure Denis et Arna (33), Mr FEUILLADE Julien (50), SCI FLORINERIC (61), Mr FOURETS Loic (68), M. ou Mme FRANZIN Jean-Marc ou Josée (61), SCI FRIDMANN AND CO (52), Madame GAL Colette (61), M. ou Mme GALEY Alexis ou Alexia (55), Madame GARIBAL Christine (33), Mr GIANNETTI Rémi Ly-Viet-Long Maurice (33), Madame GOUPIL Joelle (49), M. ou Mme GRACIANNETTE Yves (62), M. ou Mme GRONDIN Bertrand ou Aurélie (36), Monsieur HAMADA Omar (103), M. ou Mme HARCHAOUI Yahia ou Loubna (102), Mr HEMERY Patrice (47), Mr HOLWECK Guillaume (34), Madame HURET-FRIDMANN Ananda (57), Madame IOCHUM Rachel (37), Mr JALBERT Pierre (101), Mme JEANNIER Catherine (92), M. ou Mme JOURDAN Pascal ou Brigitte (34), Mesdames JUPIN ou VOLKOVA Elodie ou Eugénia (60), M. ou Mme KNOCKAERT Pierre ou Coraline (30), SCCV LABOURDONNAIS (585), Mr LAGIERE Enzo (37), Madame LAI HANG TSANG Joyce (62), LAJEANNE ET PIGERE FRANCK ET LAETICIA VERONI (36), Mr LAKIA-SOUCALIE CAMILLE OLIVIER (36), Mr LAMEY Benjamin (51), M. ou Mme LANDRY - TIEN MI TIE Alain - Régine (94), M. ou Mme LAO OUINE Thierry ou Marie-Noëlle (50), M. ou Mme LAUTREDOU Alain ou Céline (58), Madame LAVAIL Sandrine (55), Melle LECLERCQ Vianney (56), M. ou Mme LEFRANCOIS Nicolas et Nicole (57), Madame LEMERCIER Isabelle Maryse Jeanne (62), Madame LEQUEUX Charlotte (48), Madame LOIR-MONGAZON Maureen Elise (49), Mr LOPEZ Richard (37), Melle MADUBOST MANUELLE ANNE MARIE HELENE (36), M. ou Mme MAILLOT Julien et Ophélie (32), M. ou Mme MARCHAND Stéphane ou Céline (77), M. ou Mme MARLOT Colbert ou Nathalie (31), M. ou Mme MASSON ou HUGOU Gilles ou Laurence (85), Madame MAVOUNA Nassabia (52), M. ou Mme MEDAT Fabien ou Katie (61), Société MEDICIS INVEST (179), Mr MERCERON Sébastien François (70), Melle METE MAY-LIN JEANNE (37), M. ou Mme MICHEL Fabrice et Kathleen (64), M. ou Mme MIROUX Jean Paul ou Martine (90), Mr et Mme MONCEAU ET COUTHURES PHILIPPE ET CELINE (32), Mr MONDET Fabrice (58), M. ou Mme MORARD Frédéric ou Natacha (55), Mr MORIZUR Jean Charles (57), Mr MOUSLI Mohamed-Amine Mouloud (175), Madame NATIVEL Clara Julie (63), Mr NOEL Loic Gael (90), S.A.R.L P TIT PAILLE EN QUEUE DE NEFLIER (83), M. ou Mme PABISIAK Frédéric ou Anne (30), M. ou Mme PARIS Bernard ou Dominique (60), M. ou Mme PASSERIEUX Julien ou Sarah (59), Mr PAYET Damien (58), Mr et Mme PERINET ET RENAUD Dominique Pierre et Patric (37), Mr et Mme PERRAULT JEAN ET INGRID (33), Mr PISANI Olivier (60), Mr et Mme POULARD ET GERMAIN Patrice et Pascale (58), Mr RAHMANI Fatih (31), M. ou Mme RAPS ou BRANDONE Hervé ou Diane (75), Société RAVALTEC (58), M. ou Mme REILHAC Olivier ou Caroline (60), Mr et Mme RIVIERE Gérard (57), Mr ROUGEMONT Olivier Jean Fabien (55), M. ou Mme ROUMEAS Pascal ou Nathalie (37), Madame ROY Valérie (32), Madame RUBIO Amandine (34), Mr RUZANOVIC Richard (51), M. ou Mme RYFER Serge ou Nicole (32), M. ou Mme SALMON YVES ET KATLEEN (58), M. ou Mme SARTRE Maurice ou Annie (48), SCI SNC (HASSANALY) (117), M. ou Mme SOLER Luc ou Nuria (48), Mr STRINTZ Lucas (57), Mr TABARIES Fred (30), M. ou Mme TALAMON Philippe ou Nicole (54), Mr TAPACHES Julien (55), M. ou Mme TESTULAT Arnaud ou Béatrice (60), Mr VERBARD Damien Pascal (65), Mr VEREEKE Sébastien (52), M. ou Mme VIDAL Florent ou Manuelle (79), M. ou Mme VIDAL Joel ou Elodie (54), Melle VIEU Emilie Fanny Lucie (34), M. ou Mme VILLEMANT OU HOOGE Matthieu OU SOPHIE / DIVO (32), Mr WALENNE Thomas (73), M. ou Mme ZAFRAN CORDARY Sébastien Ou Myriam (31),

**représentant 8582 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.**

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

- Le Président du Conseil Syndical : NON
- Un membre du Conseil Syndical : NON
- Le Président de séance : M. DUSSAUCY Philippe OUI

**Subdélégation:** Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. DUSSAUCY Philippe .

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1418 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1418 tantièmes.

**Votes pour :** 28 copropriétaire(s) représentant 1418 tantièmes / 1418 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 1418 tantièmes / 1418 tantièmes.**

*Arrivent en cours de résolution : DECAENS Pascal (53) (11:28:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine - ER INVEST (74) (11:29:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine - HARCHAOUI Yahia ou Loubna (102) (11:28:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine - MARCHAND Stéphane ou Céline (77) (11:29:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine - MASSON ou HUGOU Gilles ou Laurence (85) (11:27:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine - POULARD ET GERMAIN Patrice et Pascale (58) (11:28:00) représenté par DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine -*

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

M. PINGAULT Patrice

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

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

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour :** 34 copropriétaire(s) représentant 1867 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 1867 tantièmes / 1867 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24**

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

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 152 231.99 EUROS TTC.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour :** 34 copropriétaire(s) représentant 1867 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 1867 tantièmes / 1867 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 24/07/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 151 550.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation (et en avoir délibéré), l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 164 300.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 49 tantièmes / 1867 tantièmes.  
RIBEAUD Jean Luc ou Martine (49),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1818 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1818 tantièmes / 1818 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. Article 24**

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 164 800.00 EUROS TTC.

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

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 49 tantièmes / 1867 tantièmes.  
RIBEAUD Jean Luc ou Martine (49),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1818 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1818 tantièmes / 1818 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réparation de la VMC pour l'immeuble bluebay. Article 24**

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : SORAD : 14 242.08€

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : la réparation de la VMC pour l'immeuble bluebay.

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

SORAD : 14 242.08€

N'ayant pas reçu de contre-devis et au vu de l'urgence des travaux, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour une enveloppe de 14 250.00€.

--> L'assemblée générale demande au syndic de relancer et faire de nouvelles recherches de prestataire pour avoir un contre devis.

Si pas de devis reçu au 30/04/2024, le devis de la SORAD sera retenue.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 14 250.00 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges bâtiment Bluebay.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 mensualités :

1/2 ADF le 02/05/2024

2/2 ADF le 01/06/2024

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 1867 tantièmes.  
HOAREAU Paul Kevin (35),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1832 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1832 tantièmes / 1832 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la réparation de la VMC (désenfumage) de bluebay précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 697.45 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 06.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 1325 tantièmes.  
HOAREAU Paul Kevin (35),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1325 tantièmes.

**Votes pour** : 24 copropriétaire(s) représentant 1290 tantièmes / 1325 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 1290 tantièmes / 1290 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Délégation de pouvoir au Conseil Syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

RESOLUTION N°08 Délégation de pouvoir au Conseil Syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

Conformément aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale :

- Prend acte que le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, et que la responsabilité civile de chaque membre est couverte par l'assurance Multirisque souscrite auprès de ALLIANZ

- Donne pouvoir au conseil syndical de prendre certaines décisions détaillées ci-dessous pour faire face aux travaux autres que ceux de maintenance qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel et relevant de la majorité de l'article 24 de la même loi :

- Travaux de plomberie générale
- Travaux remise en peinture (remise en état urgente) suite à des sinistres important

Le Conseil Syndical ne pourra pas prendre de décision relative à l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel, ou les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Le conseil syndical s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes. A cet effet, il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

L'assemblée générale alloue un budget de 10 000.00€ pour ces travaux. l'assemblée autorise le syndic à faire les appels de fond suivant pour constituer l'enveloppe :

--> 5 000.00€ FOND ALUR

--> 5 000.00€ ADF au 01/07/2024

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 10000 tantièmes.  
HOAREAU Paul Kevin (35),

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

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1832 tantièmes / 10000 tantièmes.

AROUDJ Idris Saiffudin (32), BLONDEL Jean (31), BOULARD Sébastien ou Catherine (35), CARPAYE & CASIMIR Jismy et Marie Coraline (114), DALLOZ BOURGUIGNON Frédéric (33), DDLS (64), DECAENS Pascal (53), DESCAVES ou LE SAYEC Charly ou Mélissa (59), DURAND Benjamin (95), DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine (53), ER INVEST (74), FELICITE ET HOLVOET GILBERT et MURIELLE (59), GODET-LA-LOI Fabrice ou céline (49), GOSSARD ET LANA SEBASTIEN ET CYRIELLE EMMANU (66), HARCHAOUI Yahia ou Loubna (102), LETANCHE Geneviève (62), LOWINSKY Yann laurent (31), LYSSAD (56), MARCHAND Stéphane ou Céline (77), MASSON ou HUGOU Gilles ou Laurence (85), PALMIER Luc (54), PANABI (34), PEIGNE Clémentine (38), PINGAULT Patrice ou Anne-Marie (39), POULARD ET GERMAIN Patrice et Pascale (58), RIBEAUD Jean Luc ou Martine (49), RUN MED (60), SELLY Serge Frederic (32), THENARD Johan (33), TRIVELLA Michel ou Geneviève (64), VERGUET Gérard Marcel ou Brigitte (57), VIAL Marc ou Frédérique (32), VIDALOT Jean Claude et Anne Marie (52),

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .**

**Soit 1832 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Décision de ratifier les travaux de réparation de l'ascenseur bluebay. Article 24**

Facture à la convocation de l'entreprise : Bluebay.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la facture de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide de ratifier les travaux suivants : La réparation de l'ascenseur Bluebay.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les travaux suivant :

Réparation de l'ascenseur pour un montant de 5 119.09€

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 5 119.09€ EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Ascenseur bluebay

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer par le compte courant.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 1867 tantièmes.  
HOAREAU Paul Kevin (35),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1832 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1832 tantièmes / 1832 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Autorisation d'ester en justice. Article 24**

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice (civil et pénal) dans le cadre des hypothèques en cours des appartements de la résidence et donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions, en ce incluse la Cour d'Appel et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 35 tantièmes / 1867 tantièmes.  
HOAREAU Paul Kevin (35),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Votes pour** : 33 copropriétaire(s) représentant 1832 tantièmes / 1867 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 1832 tantièmes / 1832 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Point d'information sur les hypothèques et le changement de conseil juridique de la résidence. article sans vote**

Le point d'information sur les hypothèques et le changement de conseil juridique de la résidence a été fait en début de séance. Un échange constructif entre le Conseil Syndical et les copropriétaires. Des précisions ont également été apportées par M. FOROT présent lors de la séance.

Les propriétaires sont invités à contacter Maître LEVEAU pour plus d'informations.

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

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

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

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: Point d'information sur les travaux de mesure conservatoire en cours / procédure juridique DO.**

Les sociétés étant confrontées aux disponibilités des occupants avancent péniblement dans la réfection des terrasses de labourdonnais côté rue ANJOU. Néanmoins, nous constatons une avancées dans les niveaux 5; 4 et 3.

Pour les infiltrations dans les coursives, la société Tropic Toiture a été mandatée pour des investigations plus précises et urgentes.

Concernant les appartements impactés par les sinistres de la toiture en cascade, la société ARC réinterviendra sur la toiture dans les meilleurs délais.

Les terrasses bluebay devraient commencer dans les jours à venir. Les RDV sont en cours de programmation.

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

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

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

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H00.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

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

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,  
M. DUSSAUCY Philippe

CITYA ST DENIS  
Directrice,  
Sandrine SOUQUE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,  
M. PINGAULT Patrice

CITYA ST DENIS  
Gestionnaire Copropriété,  
TITUS BRICE