



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2^{de} LECTURE
Du lundi 22 août 2022





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : TITUS BRICE
- btitus@citya.com -

Assistante : MERIAN DEURVEILHER Anne-Sarah
- ameriandeurveilher@citya.com -

Le lundi 22 août 2022 à 17h00, 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 **2nde LECTURE** 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 **25 copropriétaires sur 168** sont présents ou valablement représentés et représentent **1216 tantièmes / 10000 tantièmes**.

CONTI Emile ou Pierre (32) - COURTOT Francois (59) - DALLOZ BOURGUIGNON Frédéric (33) - DIGUET Jean Claude ou Sylvie (31) - DUSSAUCY Philippe ou Ghislaine (53) - GENTY DIDIER ET PATRICIA (38) - GODET-LA-LOI Fabrice ou Céline (49) - LEBRETON Olivier ou Rachel (33) - LETANCHE Geneviève (62) - MICHEL Fabrice et Kathleen (64) - PALMIER Luc (54) - PANABI (34) - PASSERIEUX Julien ou Sarah (59) - PINGAULT Patrice ou Anne-Marie (39) - SALVI Bruno ou Francine (44) - SCI DE LA REUNION 2014 (30) - VERGUET Gérard Marcel ou Brigitte (57) - VIAL Marc ou Frédérique (32) - M. ou Mme TRIVELLA Michel ou Geneviève (64) - Mr BLONDEL Jean (31) - Mr HOCHART Didier (63) - SCI ER INVEST (74) - M. ou Mme LANDRY - TIEN MI TIE Alain - Régine (94) - Mr LOWINSKY Yann laurent (31) - S.C.I LYSSAD (56),

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

M. ou Mme ABBADI Ahmed ou Asma (57), Madame AHAMADA ASMAHANE (57), M. ou Mme ALEXANDRE Philippe ou Laurence (36), Madame AMAR Catherine (51), M. ou Mme ANE ou SERRE Nicolas ou Nathalie (53), Mr ARMAND Louis Alain Jean (34), Mr AROUDJ Idris Saïfudin (32), Mr BACHELLERIE Francois (33), Mr BALASTRE Marc (32), M. ou Mme BELALI Rabah et Malika (56), Mr BERNARD Paul (175), M. ou Mme BERRY Hervé (63), Madame BERTAUD LEI (31), M. ou Mme BIGOT David ou Agnès (101), M. ou Mme BISCARAS Gérard ou Martine (33), Mr BOUDERBALI Karim (58), M. ou Mme BOULARD Sébastien ou Catherine (35), Mr BOYER Ludovic (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), M. ou Mme BRITTI Pascal ou Martine (90), Mr BUISSON DE LARICHAUDY Mathieu (58), Société C FOOD (53), Mr CADET Franck Frédéric (34), M. ou Mme CAPO Francis ou Francoise (53), M. ou Mme CARPAYE Jismy et Marie Coraline (37), Mr et Mme CASSAM-CHENAI ET NASSOR SOUDJAD ET SARAH (62), Mr CHARTIER VICTOR (54), Madame CHASSEPOT Muriel (76), Mademoiselle CHELMI Aurore (63), Madame CLARAMUNT RAMBONONA Catherine (38), Mr COMP Thimothée Aurélien (58), Mr COUPAMAN Frédéric Stéphane (33), Mr CROS Jean Claude (62), Société DE PRODUCTION (125), M. ou Mme DECAENS Pascal (53), M. ou Mme DESHAYS Gabriel ou Corinne (73), Mr DHENRY Jean-Christophe (33), SCI DOM-TOM M ou Mme PEYRE (88), M. ou Mme DUPRE Emmanuel ou Joelle (61), Mr DURAND Benjamin (95), Madame ENILORAC Blandine (36), Mr FARRENQ Christophe Roger Marcel (54), Madame FELLER Valérie (90), Mr FEUILLADE Julien (50), SCI FLORINERIC (61), Mr FOURETS Loïc (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), Mr et Mme GANDJI APTINE ET NATHALIE (56), Madame GARIBAL Christine (33), Mr GONTHIER Jean Max Hyacinthe (37), Mr et Mme GOSSARD ET LANA SEBASTIEN ET CYRIELLE EMMANU (66), Madame GOUPIL Joelle (49), M. ou Mme GRACIANNETTE Yves (62), M. ou Mme GRONDIN Bertrand ou Aurélie (36), M. ou Mme GUINGARD Eric ou Valérie (62), Monsieur HAMADA Omar (103), M. ou Mme HARCHAoui Yahia ou Loubna (102), Mr HEMERY Patrice (47), Mr HOAREAU Paul Kevin (35), Mr HOLWECK Guillaume (34), Madame HURET-FRIDMANN Ananda (57), Madame IOCHUM Rachel (37), Mr JALBERT Pierre (101), Madame JEANNIER Brigitte (55), M. ou Mme JEANNIER Dominique ou 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 (470), Mr LAGIERE Enzo (37), Madame LAI HANG TSANG Joyce (62), LAJEANNE ET PIGERE FRANCK ET LAETICIA VERONI (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), M. ou Mme LEMOINE Didier ou Patricia (32), Madame LEQUEUX Charlotte (48), Mr LEROUX Julien (37), 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), 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), S.A.R.L P TIT PAILLE EN QUEUE DE NEFLIER (83), M. ou Mme PABISIAK Frédéric ou Anne (30), Mr PAGENOT Olivier (61), M. ou Mme PARIS Bernard ou Dominique (60), Mr PAYET Damien (58), Mr et Mme PERRAULT JEAN ET INGRID (33), Mr PISANI Olivier (60), Mr et Mme POULARD ET GERMAIN Patrice et Pascale (59), M. ou Mme RAPS ou BRANDONE Hervé ou Diane (75), Société RAVALTEC (58), M. ou Mme REILHAC Olivier ou Caroline (60), M. ou Mme RIBEAUD Jean Luc ou Martine (49), 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), SCI RUN MED (60), Mr RUZANOVIC Richard (51), M. ou Mme RYFER Serge ou Nicole (81), 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 TARDY Christophe (136), M. ou Mme TESTULAT Arnaud ou Béatrice (60), Mr THENARD Johan (33), Société TRAVAUX PUBLICS SICILIA MANUEL (97), 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), M. ou Mme VIDALOT Jean Claude et Anne Marie (52), 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 ou CORDARY Sébastien ou Myriam (146),

représentant **8784 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 |
| - Scrutatrice Mme Véronique JOLU | 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 : S.C.I LYSSAD.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

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

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

Mme JOLU Veronique et .

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 / 1 126 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA ST DENIS représenté par M. FREDERIC CHAMINADE son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°617 délivrée par la préfecture de Saint-Denis de la Réunion.

Titulaire de la carte professionnelle mention Transaction et gestion immobilière, n° CPI97412018000032183 délivrée le 01/07/2021 par la préfecture de Saint-Denis de la Réunion.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le XXpréciser, auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX - Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405.

-Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le01 Janvier 2015auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 05/07/2022 pour se terminer le 04/07/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 27 000.00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 94 tantièmes / 1 126 tantièmes.
LANDRY - TIEN MI TIE Alain - Régine (94),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 890 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1 032 tantièmes / 1 126 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Clause relative aux charges individuelles. Article 24

Considérant que l'état daté réclamé par le notaire, à la demande du vendeur, dans le cadre de son obligation d'information envers son acquéreur, est à ce titre établi principalement dans l'intérêt du vendeur, l'assemblée générale décide que les frais de mutation et le coût de l'état daté prévus par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de mandat de syndic, peuvent être recouvrés à l'encontre du propriétaire des lots objets de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Il en va de même pour l'ensemble des prestations particulières A LA CHARGE DU COPROPRIETAIRE CONCERNE figurant page 9/14 du contrat de mandat de syndic.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 44 tantièmes / 1 126 tantièmes.
SALVI Bruno ou Francine (44),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 1 082 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1 082 tantièmes / 1 126 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Article 24

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au conseil syndical à la suite des investigations des terrasses pour la réfection des terrasses (mis en étanchéité).

Elle fixe à 355.31EUROS par mètre carré. Une étude au cas par cas effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant forfaitaire de 355.31 EUROS TTC par mètre carré eront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges par bâtiments.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels selon diagnostic des entreprises et selon résultat des investigations.

Ces travaux de mesures conseratoire en parrallèle à la procédure judiciaire sera ajoutée à ladite procédure. Une demande de dédomagement sera ajoutée.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

RESOLUTION N°06: 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 mise en étanchéité des terrasses précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 17.76 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 17.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1 126 tantièmes / 1 126 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

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

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

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} 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 ou représentés.
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 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins 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, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

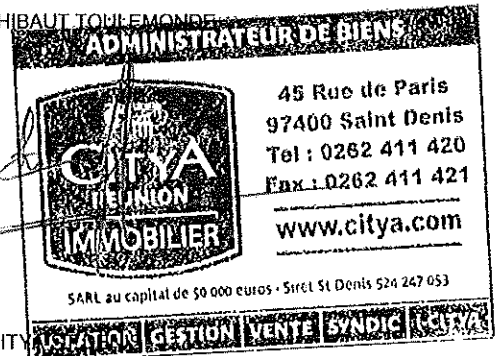
Président(e) de séance,

S.C.I LYSSAD

CITYA ST DENIS

Directeur (*trice*),

THIBAUT TOULLEMONDE



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

Mme JOLU Veronique

CITYA

Gestionnaire Copropriété,

TITUS BRICE

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Brice TITUS

Signé électroniquement
le 02/09/2022 à 13h15 UTC



Véronique JOLU

Signé électroniquement
le 02/09/2022 à 12h05 UTC



SCI LYSSAD

Signé électroniquement
le 29/08/2022 à 10h31 UTC

