



NEXITY NANTES YLEO  
5 RUE FRANCOISE GIROUD  
CS 86226  
44262 NANTES CEDEX 2

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
LA PROUE I  
8/9 BOULEVARD FRANCOIS BLANCHO  
44200 NANTES

Téléphone : 02.40.48.71.00

NANTES, 30/06/2021

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 30 juin 2021 à 10h00

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020, les copropriétaires de la copropriété LA PROUE I ont voté uniquement par correspondance sur l'ordre du jour de l'assemblée générale du 30/06/2021, dont ils ont reçu convocation individuelle de la part du syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Votant par correspondance :	122	65325	voix /	80794	voix soit	80,85%
Absents :	31	15469	voix /	80794	voix soit	19,15%
<b>Total :</b>	<b>153</b>	<b>80794</b>	<b>voix /</b>	<b>80794</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 122 copropriétaires sur 153 possédant 65325 voix sur 80794 voix ont voté par correspondance.

### Etaient absents :

M. BIGORGNE Pascal (542), Mme BILY Colette (397), Mme BOUCHEREAU . (611), SCI COREMIMMO - 314 - C/O CABINET GAIA (627), M. DESMEDT Ludovic (551), M. DOUSSET Florian (247), Mme DOYCHINOVA Galina (394), M. et Mme DURAND Stéphane (520), Mme GABORIT Colette (517), Mme GAUTIER Madeleine (385), Mme GODIN Odile (571), Mme HAURY Monique (394), Mme HERPIN Anne-Marie (524), Indivision HIMSWORTH (512), Mme HOUGUET - ZOUAOUI Virginie (512), Indivision HUGUES-ROCHER (556), Mme JASSERON Edith (600), M. LE BRIGAND Raymond (403), M. LEBEAU Pascal (535), Succession LEGRAND Yvonne (520), SCI L'OLIVRAIE (391), M. LOUIS Guy (325), M. NOUEL Yannick (571), Mme OMNES Anne (561), M. PALVADEAU Matthieu (525), M. PHILIPPOT - (621), Mme RAUTENSTRAUCH Muriel (584), Mme REMBERT Eliane (508), Mme RIO Danielle (516), Mme SERI Chrystèle (552), Société SUOMA (397).

PV AG LA PROUE I

WC BB

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<p><b>Résolution n°1</b> Modalités de mise à disposition des pièces justificatives des scénarios de travaux et de tenue de la présente Assemblée Générale</p>	<b>Page 4</b>
<p><b>Résolution n°2</b> Désignation du Président de séance</p>	<b>Page 4</b>
<p><b>Résolution n°3</b> Scrutateur</p>	<b>Page 4</b>
<p><b>Résolution n°4</b> Secrétaire de séance</p>	<b>Page 4</b>
<p><b>Résolution n°5</b> Rappel aux copropriétaires - Chronologie du projet</p>	<b>Page 4</b>
<p><b>Résolution n°6</b> Les prêts de la Caisse d'Épargne Ile-De-France</p>	<b>Page 5</b>
<p><b>Résolution n°7</b> Information concernant les travaux de remplacement des menuiseries extérieures privatives présentés résolutions n°8 et 10, rattachés aux scénarios 3 et 2 permettant d'obtenir le label BBC.</p>	<b>Page 5</b>
<p><b>Résolution n°8</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux structurels et énergétiques PJ : Tableau synthétique du bouquet de travaux BBC Scénario 3 (mur-rideau avec coulissant + traitement béton + BBC rénovation) Devis des entreprises Pièces écrites et pièces graphiques selon bordereau des pièces exigées par Nantes Métropole</p>	<b>Page 6</b>
<p><b>Résolution n°9</b> Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).</p>	<b>Page 7</b>
<p><b>Résolution n°10</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux structurels et énergétiques PJ : Tableau synthétique du bouquet de travaux BBC Scénario 2 (garde-corps neufs + traitement béton + BBC rénovation) Devis des entreprises Pièces écrites et pièces graphiques selon bordereau des pièces exigées par Nantes Métropole</p>	<b>Page 7</b>
<p><b>Résolution n°11</b> Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).</p>	<b>Page 9</b>
<p><b>Résolution n°12</b></p>	<b>Page 9</b>

PERTE DE JOUISSANCE - Détermination d'une indemnité à verser en cas de vote du Scénario 2

**Résolution n°13**

**Page 10**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux structurels

PJ :

Tableau synthétique du bouquet de travaux – scénario 1 (garde-corps neufs + traitement béton)

Devis des entreprises

Pièces écrites et pièces graphiques selon bordereau des pièces exigées par Nantes Métropole

**Résolution n°14**

**Page 11**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°15**

**Page 12**

PERTE DE JOUISSANCE - Détermination d'une indemnité à verser en cas de vote du Scénario 1

**Résolution n°16**

**Page 12**

Souscription auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de travaux structurels et énergétiques au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)

**Résolution n°17**

**Page 14**

Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

**Résolution n°18**

**Page 14**

Souscription auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné exclusivement au préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS).

**Résolution n°19**

**Page 15**

Décisions à prendre concernant la validation d'une mission pour le SUIVI THERMIQUE DE LA 1ère ANNEE QUI SUIT LA RECEPTION DES TRAVAUX

PJ : proposition ENERGIE & SERVICE du 28/04/2020

**Résolution n°20**

**Page 16**

Mandat à donner par l'assemblée générale dans le cadre d'une décision prise à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965.

**Résolution n°21**

**Page 16**

Point d'information sur les aides individuelles

W L B B

PV AG LA PROUE I

## PROCÈS VERBAL

### POINT D'INFORMATION N° 1 : MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES DES SCÉNARIOS DE TRAVAUX ET DE TENUE DE LA PRÉSENTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE i

Le syndic informe les copropriétaires que les pièces justificatives essentielles des scénarios de travaux sont jointes à la présente convocation et que l'ensemble des documents techniques des scénarios de travaux présentés lors de la présente assemblée générale sont mis à la disposition des copropriétaires par le syndic dans ses bureaux, Nexity Nantes Yleo 5 RUE FRANCOISE GIROUD CS 86226 44262 NANTES CEDEX 2.

Dès lors, et sous condition du respect des mesures gouvernementales en vigueur, les documents seront consultables avec prise de rdv préalable à l'agence Nexity de Nantes dans le strict respect des règles de distanciation sociale et des gestes barrières, pendant les horaires d'ouverture de l'agence, du lundi au jeudi de 9H00 et 12H30 et de 14H à 18H, le vendredi de 9H00 et 12H30 et de 14H à 17H30.

Par ailleurs, l'architecte Monsieur GUILLET, du cabinet AXENS, a détaillé l'ensemble des scénarios de travaux lors de la réunion d'information du 7 septembre 2020, puis dans celle à venir en visioconférence le mercredi 26 mai 2021, organisée pour répondre à vos dernières questions, suite à la réception de la convocation d'AG.

---

### POINT D'INFORMATION N° 2 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE i

Conformément aux dispositions de l'article 22-3 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

Ainsi, Monsieur William LEMARCHAND, Président du conseil syndical, est désigné en qualité de président de séance.

---

### POINT D'INFORMATION N° 3 : SCRUTATEUR i

L'assemblée générale prenant ses décisions au seul moyen du vote par correspondance, sans copropriétaire présent, elle ne désigne pas de scrutateur.

---

### POINT D'INFORMATION N° 4 : SECRÉTAIRE DE SÉANCE i

Le présent procès-verbal des décisions issues des votes émis par correspondance par les copropriétaires est établi par M. BEAUT Baptiste, représentant la société NEXITY LAMY, en qualité de syndic.

---

### POINT D'INFORMATION N° 5 : RAPPEL AUX COPROPRIÉTAIRES - CHRONOLOGIE DU PROJET i

L'assemblée générale du 12 janvier 2015 avait voté la réalisation d'un audit énergétique.

L'assemblée générale du 13 janvier 2016 a voté la réalisation d'un audit partagé énergétique et architectural. En effet, en lieu et place d'un audit thermique et d'un second audit sur l'état structurel des loggias, le conseil syndical avait saisi l'opportunité de l'audit partagé afin de pouvoir bénéficier de subventions par NANTES METROPOLE.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que sur injonctions de la Ville de Nantes du 31/07/2019 et du 14/11/2019, les mesures de sécurité en place, à savoir les scellés sur les loggias et le périmètre de sécurité au droit des loggias devront être maintenues jusqu'à l'engagement effectif des travaux intégrant au minimum la notion de sécurité des personnes et des biens, ainsi que l'entretien de la structure du bâtiment.

Faute de quoi, une procédure de péril serait engagée par la Ville de Nantes, en application des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Aussi, les copropriétaires sont appelés à voter pour un scénario de travaux proposé à l'ordre du jour de la

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

Paraphes

W C B B

présente assemblée générale.

Après avis du Conseil Syndical, les 3 scénarios proposés sont les suivants :

- Scénario 3 subventionnable (mur-rideau avec coulissant + traitement béton + BBC rénovation)
- Scénario 2 subventionnable (garde-corps neufs + traitement béton + BBC rénovation)
- Scénario 1 non subventionnable (garde-corps neufs + traitement béton)

**IL CONVIENDRA DE VOUS POSITIONNER FAVORABLEMENT UNIQUEMENT SUR UN SEUL DES 3 SCENARIOS PROPOSES**

Le syndic rappelle que tous les travaux futurs envisagés par les copropriétaires sur leurs loggias devront faire l'objet d'un vote en assemblée générale en application d'une part, des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui impose un vote lorsqu'est concerné l'aspect extérieur de l'immeuble ou l'appropriation de partie commune et, d'autre part, du règlement de copropriété qui précise que les dalles des loggias sont des parties communes.

---

#### **POINT D'INFORMATION N° 6 : LES PRÊTS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE**



Chaque copropriétaire peut souscrire individuellement, et de sa propre initiative, à un prêt par l'établissement bancaire de son choix, pour financer sa quote-part aux travaux qui seront votés, et en choisissant éventuellement un Eco prêt à taux zéro (Rénovation énergétique).

Toutefois, pour permettre à certains copropriétaires de financer leurs quote-parts par l'intermédiaire d'un prêt bancaire collectif, sans conditions d'âge et de ressources, vous serez amenés à vous positionner sur la possibilité d'un prêt collectif, COPRO 100, à adhésion volontaire, résolution n°16, auprès de la Caisse d'Épargne d'Ile de France.

Les travaux privatifs (menuiseries) s'inscrivant dans l'intérêt général, leur reste à charge pourra être financé dans le cadre du prêt collectif à adhésion volontaire COPRO 100.

Enfin, en résolution n°18, vous devrez vous positionner collectivement, et pour le compte du syndicat des copropriétaires, sur le préfinancement, sous forme d'un crédit relais, des subventions collectives délivrées, pour certaines, après réception des travaux.

Un représentant de la Caisse d'Épargne d'Ile de France sera présent à la réunion d'information en visio-conférence du mercredi 26 mai pour laquelle vous recevrez une invitation par mail prochainement, en cas de question à lui poser.

---

#### **POINT D'INFORMATION N° 7 : INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES PRIVATIVES PRÉSENTÉS RÉSOLUTIONS N°8 ET 10, RATTACHÉS AUX SCÉNARIOS 3 ET 2 PERMETTANT D'OBTENIR LE LABEL BBC.**



Le montant total des travaux des scénarios BBC intègre le remplacement des menuiseries encore en simple vitrage, restant à changer (estimées à 30%), en double vitrage, pour obtenir la certification BBC rénovation et les subventions.

Toutefois les quotes-parts individuelles des tableaux de simulations n'intègrent pas les menuiseries extérieures privatives.

La répartition du poste menuiseries extérieures privatives sera effectuée après recensement des besoins pour chaque copropriétaire :

- une quote-part individuelle à 0 est possible si aucune menuiserie n'est à changer
- une quote-part individuelle plus importante pourra être occasionnée si toutes les menuiseries viennent à être

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WLC

Paraphes  
BO

changées en double-vitrage

Reste à charge TTC pour les copropriétaires concernés indiqué dans le tableau "TYPOLOGIE APPARTEMENT : MENUISERIES EXTERIEURES PRIVATIVES " annexé la convocation de la présente assemblée générale, ainsi qu'au courrier individualisé vous ayant été adressé en complément.

Bien que s'agissant d'éléments privatifs, le remplacement des menuiseries extérieures en double vitrage est obligatoirement embarqué dans les travaux globaux pour obtenir le label BBC et les subventions associées.

**IMPORTANT :**

Toute dépense de remplacement de menuiseries, faite dans le cadre de la commande groupée organisée par la maîtrise d'œuvre, sera subventionnée à hauteur de 33% du montant HT dans le cadre du dispositif Mon Projet Renov de Nantes Métropole.

## **RÉSOLUTION N° 8 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX STRUCTURELS ET ÉNERGÉTIQUES**



**PJ :**

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE DU BOUQUET DE TRAVAUX BBC SCÉNARIO 3 (MUR-RIDEAU AVEC COULISSANT + TRAITEMENT BÉTON + BBC RÉNOVATION)**

**DEVIS DES ENTREPRISES**

**PIÈCES ÉCRITES ET PIÈCES GRAPHIQUES SELON BORDEREAU DES PIÈCES EXIGÉES PAR NANTES MÉTROPOLÉ**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des tableaux de synthèses et des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux structurels et énergétiques – BBC Scénario 3 (mur-rideau avec coulissant + traitement béton + BBC rénovation)
- Retient la proposition présentée pour un montant total de 6 276 865,86 € TTC comprenant :
  - les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par Axens Architectes pour un montant de 251 512,21 € TTC proposition de mission annexée à la convocation de la présente assemblée générale
  - les honoraires de contrôle technique assuré par Socotec pour un montant de 7 920 € TTC
  - les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par Socotec - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de 4 680 € TTC
  - le montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 68 739,72 € TTC.
  - l'assistance à maîtrise d'ouvrage par SOLIHA 44 pour la constitution d'une demande de financement de travaux de Rénovation Énergétique (d'un montant de 17.202 € TTC pris en charge intégralement par Nantes Métropole, donc sans frais pour le syndicat des copropriétaires de la Proue1)

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis en fonction :

- du critère de proportionnalité - à chacun selon ses tantièmes BATIMENT TOUR,
- et
- du critère dit de l'utilité - à chacun selon l'utilité théorique de l'équipement considéré pour son lot.

Les postes de travaux contribuant à l'atteinte du niveau BBC seront subventionnés à hauteur de 33% du montant HT par l'aide collective Mon Projet Renov de Nantes Métropole.

Aussi, les travaux de rénovation énergétique seront subventionnés à hauteur de 25% du montant HT par la nouvelle aide collective MaPrimeRenov' Copro de l'Etat.

Total de subventions : 1.547.875 €

Démarrage des travaux prévu à la date du : 1er trimestre 2022 (date de démarrage du chantier permettant de mettre en place les différents financements).

En concertation avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France , le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 33% soit 2 092 288,62 € TTC ; exigibilité : 15/10/2021
- Montant : 33% soit 2 092 288,62 € TTC ; exigibilité : 15/11/2021
- Montant : 33% soit 2 092 288,62 € TTC ; exigibilité : 15/12/2021

PV AG LA PROUE I

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	121	64937	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	25	14094	voix /	80794	voix
Mme AUPIAIS . (537), Mme BARTY Suzanne (566), M. BISSONNIER Roger (512), Mme BOUFFAUD Geneviève (610), Indivision BRACHET - LEROUGE (500), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. CAUMON Jean-Pierre (615), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme COUPRIS Odette (588), M. DURAND Joseph (581), SCI FRATRIE LENOIR (629), M. et Mme GADAIS Michel (385), Mme GUIHARD PATRICIA (516), M. et Mme JEZEQUEL Thierry (605), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), Mme LE BOUCHER Christiane (407), Mme LE MEN Martine (581), M. LESENECHAL Gilles (537), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. ROBIN . (524), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645), Mme RUELLAND Isabelle (634), M. et Mme SALAUN Michel (570), Mme SERRIE Viviane (576), M. et Mme TRICHET Yves (627)					
Abstentions :	2	742	voix /	80794	voix
Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), Mme RIGAUD Véronique (342)					
Ont voté pour :	94	50101	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 9 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

approuve et prend acte des honoraires du Syndic intégrés au scénario de travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°8, répartis et appelés selon les mêmes modalités, à 2 % HT du montant total HT de l'opération soit 129 992,12 € TTC.

Comme le syndic Nexity s'y est engagé auprès du Conseil syndical, les honoraires d'avocat supportés jusqu'alors par le syndicat des copropriétaires pour un montant de total de 44.886 € TTC, pour l'assistance juridique à la rédaction de la présente convocation d'Assemblée Générale, viendront en déduction des honoraires sur travaux perçus par le syndic.

Par conséquent, le montant des honoraires validés par cette présente assemblée générale est ramené au montant de 85 106,12 € TTC

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	120	64417	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	25	13896	voix /	80794	voix
Mme AUPIAIS . (537), Mme BARTY Suzanne (566), M. BISSONNIER Roger (512), Mme BOUFFAUD Geneviève (610), Indivision BRACHET - LEROUGE (500), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. CARIOU Vincent (407), M. CAUMON Jean-Pierre (615), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme COUPRIS Odette (588), M. DURAND Joseph (581), SCI FRATRIE LENOIR (629), M. et Mme GADAIS Michel (385), Mme GUIHARD PATRICIA (516), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), Mme LE BOUCHER Christiane (407), Mme LE MEN Martine (581), M. LESENECHAL Gilles (537), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. ROBIN . (524), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645), Mme RUELLAND Isabelle (634), M. et Mme SALAUN Michel (570), Mme SERRIE Viviane (576), M. et Mme TRICHET Yves (627)					
Abstentions :	6	2741	voix /	80794	voix
Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), M. DESFONTAINE Pascal (397), M. HODARA Albert (487), M. et Mme MAINGUET - DUDOUET (548), Mme MARTIN Marie-Façoise (567), Mme RIGAUD Véronique (342)					
Ont voté pour :	89	47780	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 10 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX STRUCTURELS ET ÉNERGÉTIQUES



PJ :

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE DU BOUQUET DE TRAVAUX BBC SCÉNARIO 2 (GARDE-CORPS NEUFS + TRAITEMENT BÉTON + BBC RÉNOVATION)**

**DEVIS DES ENTREPRISES**

**PIÈCES ÉCRITES ET PIÈCES GRAPHIQUES SELON BORDEREAU DES PIÈCES EXIGÉES PAR NANTES MÉTROPOLE**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des tableaux de synthèses et des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux structurels et énergétiques – BBC Scénario 2 (garde-corps neufs + traitement béton + BBC rénovation)
- Retient la proposition présentée pour un montant total de 4 821 323,75 Euros TTC comprenant :
  - les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par Axens Architectes pour un montant de 180 289,68 Euros TTC proposition de mission annexée à la convocation de la présente assemblée générale
  - les honoraires de contrôle technique assuré par Socotec pour un montant de 7 920 Euros TTC
  - les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par Socotec - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de 4 680 Euros TTC
  - le montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 58 165,93 Euros TTC.
  - l'assistance à maîtrise d'ouvrage par SOLIHA 44 pour la constitution d'une demande de financement de travaux de Rénovation Énergétique (d'un montant de 17.202 € TTC pris en charge intégralement par Nantes Métropole, donc sans frais pour le syndicat des copropriétaires de la Proue1)

Tous les travaux futurs envisagés par les copropriétaires sur leurs loggias devront faire l'objet d'un vote en assemblée générale en application d'une part, des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui impose un vote lorsqu'est concerné l'aspect extérieur de l'immeuble ou l'appropriation de partie commune et, d'autre part, du règlement de copropriété qui précise que les dalles des loggias sont des parties communes.

Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ainsi que la pérennité et l'entretien de l'ouvrage (infiltrations d'eau générant la corrosion des structures porteuses et surcharges non admissibles sur la structure porteuse), la fermeture hermétique des loggias est strictement interdite.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis en fonction :

- du critère de proportionnalité - à chacun selon ses tantièmes BATIMENT TOUR,
- et
- du critère dit de l'utilité - à chacun selon l'utilité théorique de l'équipement considéré pour son lot.

Les postes de travaux contribuant à l'atteinte du niveau BBC seront subventionnés à hauteur de 33% du montant HT par l'aide collective Mon Projet Rénov de Nantes Métropole.

Aussi, les travaux de rénovation énergétique seront subventionnés à hauteur de 25% du montant HT par la nouvelle aide collective MaPrimeRénov' Copro de l'Etat.

Total des subventions : 875.400 €

Démarrage des travaux prévu à la date du : 1er trimestre 2022 (date de démarrage du chantier permettant de mettre en place les différents financements).

En concertation avec la Caisse d'Épargne Ile-de-France , le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 33% soit 1 607 107,92 € TTC ; exigibilité : 15/10/2021
- Montant : 33% soit 1 607 107,92 € TTC ; exigibilité : 15/11/2021
- Montant : 33% soit 1 607 107,92 € TTC ; exigibilité : 15/12/2021

#### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :            121            64782            voix /    80794            voix

Ont voté contre :                        93            50093            voix /    80794            voix

Abstentions :                            10            5174            voix /    80794            voix

Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), Mme CHANTREAU Annie (520), M. DUPRE HENRY (539), M. FOUIN Alexandre (576), M. et Mme GRIZON Yannick (547), M. HODARA Albert (487), M. et Mme KERGROACH - REDON Yvic - Claire (640), Mme LEFLOCH Evelyne (556), M. et Mme LENEN Guy (567), Mme RIGAUD Véronique (342)

Ont voté pour :                            18            9515            voix /    80794            voix

Mme BARTY Suzanne (566), M. BISSONNIER Roger (512), Indivision BRACHET - LEROUGE (500), M. CAUMON Jean-Pierre (615), Mme COUPRIS Odette (588), M. DURAND Joseph (581), M. DURANT Johann (382), SCI FRATRIE LENOIR (629), M. et Mme GADAIS Michel (385), Mme GUIHARD PATRICIA (516), M. et Mme JEZEQUEL Thierry (605), Mme LE BOUCHER Christiane (407), M. LESENECHAL Gilles (537), Mme MARTIN Marie-Claude (388), M. ROBIN . (524), Mme RUELLAND Isabelle (634), M. et Mme SALAUN Michel (570), Mme SERRIE Viviane (576)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WLC 03  
Paraphes

1965.

## RÉSOLUTION N° 11 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous appelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

approuve et prend acte des honoraires du Syndic intégrés au scénario de travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°10, répartis et appelés selon les mêmes modalités, à 2 % HT du montant total HT de l'opération soit 98.913,20 € TTC.

Comme le syndic Nexity s'y est engagé auprès du Conseil syndical, les honoraires d'avocat supportés jusqu'alors par le syndicat des copropriétaires pour un montant de total de 44.886 € TTC, pour l'assistance juridique à la rédaction de la présente convocation d'Assemblée Générale, viendront en déduction des honoraires sur travaux perçus par le syndic.

Par conséquent, le montant des honoraires validés par cette présente assemblée générale est ramené au montant de 54.027,20 € TTC

### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance : 119 63815 voix / 80794 voix

Ont voté contre : 88 47558 voix / 80794 voix

Abstentions : 13 6742 voix / 80794 voix

Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), Mme CHANTREAU Annie (520), M. DESFONTAINE Pascal (397), M. DUPRE HENRY (539), M. FOUIN Alexandre (576), M. et Mme GRIZON Yannick (547), M. HODARA Albert (487), M. et Mme KERGROACH - REDON Yvic - Claire (640), Mme LEFLOCH Evelyne (556), M. et Mme LENEN Guy (567), Mme MARTIN Marie-Façoise (567), Mme RIGAUD Véronique (342), M. et Mme SCHMIDT - BARON Thierry et Inès (604)

Ont voté pour : 18 9515 voix / 80794 voix

Mme BARTY Suzanne (566), M. BISSONNIER Roger (512), Indivision BRACHET - LEROUGE (500), M. CAUMON Jean-Pierre (615), Mme COUPRIS Odette (588), M. DURAND Joseph (581), M. DURANT Johann (382), SCI FRATRIE LENOIR (629), M. et Mme GADAIS Michel (385), Mme GUIHARD PATRICIA (516), M. et Mme JEZEQUEL Thierry (605), Mme LE BOUCHER Christiane (407), M. LESENECHAL Gilles (537), Mme MARTIN Marie-Claude (388), M. ROBIN . (524), Mme RUELLAND Isabelle (634), M. et Mme SALAUN Michel (570), Mme SERRIE Viviane (576)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 12 : PERTE DE JOUISSANCE - DÉTERMINATION D'UNE INDEMNITÉ À VERSER EN CAS DE VOTE DU SCÉNARIO 2



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Demande d'inscription de cette résolution à l'ordre du jour émanant d'un copropriétaire, Monsieur PIARD, propriétaire du lot n°41.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de la note explicative
- et selon l'article 9 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965

" Les propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire ont droit à une indemnité."

Vote l'indemnisation des propriétaires de loggias en cas de vote du scénario 2 :

Les propriétaires de grandes loggias (8,40 m<sup>2</sup>) auront 12600 € d'indemnité

Les propriétaires de petites loggias (5,90 m<sup>2</sup>) auront 8850 € d'indemnité.

Note explicative :

Les scénarios 1 et 2 laissant les loggias ouvertes, entraînent une diminution définitive de la valeur des appartements et un trouble de jouissance grave par perte de l'utilisation de la loggia fermée telle qu'elle était lors

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WL

Paraphes

BB

de l'achat, ou suite à leur fermeture par les copropriétaires.

Les copropriétaires de loggias non fermées perdent la possibilité de la fermer, perdant un argument de vente.

Une loggia ouverte est inutilisable la plus grande partie de l'année.

La loggia fermée ayant été une des raisons de l'achat de l'appartement, est une partie utilisable presque toute l'année et a aussi majorée le prix de l'appartement lors de l'achat.

Aussi il paraît normal que les propriétaires de loggias soient indemnisés de cette moins-value conformément à la loi du 10 juillet 1965.

Calcul de l'indemnité :

Pour estimer la perte de valeur, la surface de la loggia a été pondérée en appliquant un coefficient différent selon que la loggia est fermée (coefficient 1, assimilable à une pièce de vie) ou ouverte (coefficient 0.5 assimilable à une terrasse ou un balcon).

Le prix moyen de vente actuellement étant de 3000 € le m<sup>2</sup>, la perte pour une loggia qui reste ouverte est de 1500 € le m<sup>2</sup>, soit :

Loggia A : 8,40 m<sup>2</sup> = 12600 €

Loggia B : 5,90 m<sup>2</sup> = 8850 €

Ces indemnités seront supportées par le Syndicat des Copropriétaires.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°10 - Travaux structurels et énergétiques – BBC Scénario 2 (garde-corps neufs + traitement béton + BBC rénovation) - Majorité art. 25 / art. 25-1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

## **RÉSOLUTION N° 13 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX STRUCTURELS**



**PJ :**

**TABLEAU SYNTHÉTIQUE DU BOUQUET DE TRAVAUX – SCÉNARIO 1 (GARDE-CORPS NEUFS + TRAITEMENT BÉTON)**

**DEVIS DES ENTREPRISES**

**PIÈCES ÉCRITES ET PIÈCES GRAPHIQUES SELON BORDEREAU DES PIÈCES EXIGÉES PAR NANTES MÉTROPOLE**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des tableaux de synthèses et des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux structurels – scénario 1 (garde-corps neufs + traitement béton)
- Retient la proposition présentée pour un montant total de 2 715 209,30 € TTC comprenant :
  - les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par Axens Architectes pour un montant de 80 051,01 € TTC
  - les honoraires de contrôle technique assuré par Socotec pour un montant de 7 920 € TTC
  - les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par Socotec - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de 4 680 € TTC
- le montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 32 637,21 € TTC.

Tous les travaux futurs envisagés par les copropriétaires sur leurs loggias devront faire l'objet d'un vote en assemblée générale en application d'une part, des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui impose un vote lorsqu'est concerné l'aspect extérieur de l'immeuble ou l'appropriation de partie commune et, d'autre part, du règlement de copropriété qui précise que les dalles des loggias sont des parties communes.

Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ainsi que la pérennité et l'entretien de l'ouvrage (infiltrations d'eau générant la corrosion des structures porteuses et surcharges non admissibles sur la structure porteuse), la fermeture hermétique des loggias est strictement interdite.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis en fonction :

- du critère de proportionnalité - à chacun selon ses tantièmes BATIMENT TOUR,

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WC BB

Paraphes

et

- du critère dit de l'utilité - à chacun selon l'utilité théorique de l'équipement considéré pour son lot.

Démarrage des travaux prévu à la date du : 1er trimestre 2022 (date de démarrage du chantier permettant de mettre en place les différents financements).

En concertation avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France , le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 33% soit 905 069,77 € TTC ; exigibilité : 15/10/2021
- Montant : 33% soit 905 069,77 € TTC ; exigibilité : 15/11/2021
- Montant : 33% soit 905 069,77 € TTC ; exigibilité : 15/12/2021

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance : 118 63630 voix / 80794 voix

Ont voté contre : 103 55484 voix / 80794 voix

Abstentions : 9 4872 voix / 80794 voix

Mme CHANTREAU Annie (520), M. DUPRE HENRY (539), M. FOUIN Alexandre (576), M. HODARA Albert (487), M. et Mme KERGOAC'H - REDON Yvic - Claire (640), Mme LEFLOCH Evelyne (556), M. et Mme LENEN Guy (567), Mme RIGAUD Véronique (342), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)

Ont voté pour : 6 3274 voix / 80794 voix

Mme AUPAIS . (537), Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme LE MEN Martine (581), M. et Mme MULLER Fernand (599)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 29380 voix sur 58758 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RÉSOLUTION N° 14 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

approuve et prend acte des honoraires du Syndic intégrés au scénario de travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 13, répartis et appelés selon les mêmes modalités, à 2 % HT du montant total HT de l'opération soit 55.172,68 € TTC.

Comme le syndic Nexity s'y est engagé auprès du Conseil syndical, les honoraires d'avocat supportés jusqu'alors par le syndicat des copropriétaires pour un montant de total de 44.886 € TTC, pour l'assistance juridique à la rédaction de la présente convocation d'Assemblée Générale, viendront en déduction des honoraires sur travaux perçus par le syndic.

Par conséquent, le montant des honoraires validés par cette présente assemblée générale est ramené au montant de 10.286,68 € TTC

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance : 117 62990 voix / 80794 voix

Ont voté contre : 100 53885 voix / 80794 voix

Abstentions : 10 5155 voix / 80794 voix

Mme CHANTREAU Annie (520), M. DESFONTAINE Pascal (397), M. DUPRE HENRY (539), M. FOUIN Alexandre (576), M. HODARA Albert (487), Mme LEFLOCH Evelyne (556), M. et Mme LENEN Guy (567), Mme MARTIN Marie-Françoise (567), Mme RIGAUD Véronique (342), M. et Mme SCHMIDT - BARON Thierry et Inès (604)

Ont voté pour : 7 3950 voix / 80794 voix

Mme AUPAIS . (537), Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), M. et Mme BRIAND Dominique (637), Mme ESTRABAUD Marie-Laure (551), Mme LE MEN Martine (581), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 28918 voix sur 57835 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 15 : PERTE DE JOUISSANCE - DÉTERMINATION D'UNE INDEMNITÉ À VERSER EN CAS DE VOTE DU SCÉNARIO 1



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

Demande d'inscription de cette résolution à l'ordre du jour émanant d'un copropriétaire, Monsieur PIARD, propriétaire du lot n°41.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de la note explicative
- et selon l'article 9 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965

" Les propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire ont droit à une indemnité."

Vote l'indemnisation des propriétaires de loggias en cas de vote du scénario 1 :

Les propriétaires de grandes loggias (8,40 m<sup>2</sup>) auront 12600 € d'indemnité

Les propriétaires de petites loggias (5,90 m<sup>2</sup>) auront 8850 € d'indemnité.

Note explicative :

Les scénarios 1 et 2 laissant les loggias ouvertes, entraînent une diminution définitive de la valeur des appartements et un trouble de jouissance grave par perte de l'utilisation de la loggia fermée telle qu'elle était lors de l'achat, ou suite à leur fermeture par les copropriétaires.

Les copropriétaires de loggias non fermées perdent la possibilité de la fermer, perdant un argument de vente.

Une loggia ouverte est inutilisable la plus grande partie de l'année.

La loggia fermée ayant été une des raisons de l'achat de l'appartement, est une partie utilisable presque toute l'année et a aussi majorée le prix de l'appartement lors de l'achat.

Aussi il paraît normal que les propriétaires de loggias soient indemnisés de cette moins-value conformément à la loi du 10 juillet 1965.

Calcul de l'indemnité :

Pour estimer la perte de valeur, la surface de la loggia a été pondérée en appliquant un coefficient différent selon que la loggia est fermée (coefficient 1, assimilable à un pièce de vie ou ouverte (coefficient 0.5 assimilable à une terrasse ou un balcon).

Le prix moyen de vente actuellement étant de 3000 € le m<sup>2</sup>, la perte pour une loggia qui reste ouverte est de 1500 € le m<sup>2</sup>, soit :

Loggia A : 8,40 m<sup>2</sup> = 12600 €

Loggia B : 5,90 m<sup>2</sup> = 8850 €

Ces indemnités seront supportées par le Syndicat des Copropriétaires.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°13 - Travaux structurels – scénario 1 (garde-corps neufs + traitement béton) - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

## RÉSOLUTION N° 16 : SOUSCRIPTION AUPRÈS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE D'UN EMPRUNT COLLECTIF AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DESTINÉ AU FINANCEMENT DE TRAVAUX STRUCTURELS ET ÉNERGÉTIQUES AU BÉNÉFICE DES SEULS COPROPRIÉTAIRES DÉCIDANT D'Y PARTICIPER ET MANDAT DONNÉ AU SYNDIC À L'EFFET DE LE SIGNER (PRÊT COLLECTIF A ADHÉSION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Afin de permettre la réalisation des travaux votés aux résolutions n°8 et 9 OU 10 et 11 OU 13 et 14 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour cette résolution, votre validation ne vaut pas souscription individuelle, mais acceptation du principe d'un prêt collectif à adhésion volontaire.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Épargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

W L

Paraphes

la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère à NEXITY LAMY, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 25.01.2019, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par un emprunt collectif ;
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif ;
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur

accord aux conditions énoncées ci-dessus.

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	121	64788	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	6	3248	voix /	80794	voix
M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. CARIOU Vincent (407), M. DURAND Joseph (581), M. et Mme GADAIS Michel (385), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)					
Abstentions :	11	5598	voix /	80794	voix
M. et Mme ADAM - JEANBLANC . (403), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme ESTRABAUD Marie-Laure (551), M. HODARA Albert (487), M. LESENECHAL Gilles (537), M. et Mme MAINGUET - DUDOUE (548), Mme MARTIN Marie-Françoise (567), Succession METTERIE Michel (548), M. PACAUD Yves (552), Mme RIGAUD Véronique (342), Mme SAVARIAU Colette (543)					
Ont voté pour :	104	55942	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 17 : DÉLÉGATION DE POUVOIR POUR LE PRÉLÈVEMENT DES QUOTES-PARTS DE L'EMPRUNT COLLECTIF ET LE RECOUVREMENT DES IMPAYÉS.**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25

L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du prêt collectif à adhésion volontaire COPRO100 décidée par la présente assemblée générale, résolution n°16, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	121	64782	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	13	7124	voix /	80794	voix
M. et Mme ADAM - JEANBLANC . (403), Mme BOUFFAUD Geneviève (610), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. et Mme CAHART Hervé (562), M. CARIOU Vincent (407), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme COUPRIS Odette (588), M. DURAND Joseph (581), M. et Mme GADAIS Michel (385), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), M. et Mme LOIRET Bernard (594), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)					
Abstentions :	13	6611	voix /	80794	voix
Mme CHANTREAU Annie (520), M. DESFONTAINE Pascal (397), Mme DOUILLARD-JOHNSSON Marie-Anne (400), Mme ESTRABAUD Marie-Laure (551), M. HODARA Albert (487), M. LESENECHAL Gilles (537), M. et Mme MAINGUET - DUDOUE (548), Mme MARTIN Marie-Françoise (567), Succession METTERIE Michel (548), M. PACAUD Yves (552), M. et Mme RABALLAND Jean-Pierre (535), Mme RIGAUD Véronique (342), M. et Mme TRICHET Yves (627)					
Ont voté pour :	95	51047	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 18 : SOUSCRIPTION AUPRÈS DE LA CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE D'UN EMPRUNT COLLECTIF AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AU PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ACCORDÉES AU SYNDICAT POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX VOTÉS (PRÊT COLLECTIF POUR LE PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS).**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Afin de permettre la réalisation des travaux votés aux résolutions n°8 et 9 OU 10 et 11 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires dont l'objet unique sera le préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour, confère à NEXITY LAMY, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du 25.01.2019, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Solliciter la CEIDF en vue de la mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques octroyées au syndicat des copropriétaires, sous forme d'un prêtrelais, au nom du syndicat de copropriétaires, et lui communiquer à ce titre les décisions attributives originales des subventions,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt tenant notamment du montant des subventions attribuées,
- Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WL

Paraphes

BB

concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,

- Appeler auprès des copropriétaires, dès l'acceptation du projet de contrat de prêt par l'assemblée générale, le montant des intérêts prévisionnels figurant au projet de contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF au plus tard à la fin des travaux,
- Percevoir en lieu et place du syndicat des copropriétaires le montant des subventions préfinancées et en déléguer le bénéfice à la CEIDF pour virement au compte spécifique travaux ouvert au nom du syndicat des copropriétaires à l'effet d'en affecter le montant au remboursement du prêt relais consenti.

Il est rappelé à ce titre que :

- La mise en place du dispositif de préfinancement des subventions publiques est exonérée de frais de dossier et la gestion du compte spécifique travaux s'effectue sans frais pour le syndicat des copropriétaires,
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour le montant estimé de subventions à obtenir. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur et des montants des subventions effectivement notifiées au syndicat,
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts de dépenses non subventionnées,
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place de ce dispositif pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de travaux hors subventions.

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	121	64937	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	6	3462	voix /	80794	voix
	M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. CARIOU Vincent (407), M. DURAND Joseph (581), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)				
Abstentions :	11	5374	voix /	80794	voix
	M. et Mme ADAM - JEANBLANC . (403), Mme BEILLEVAIRE Eliane (400), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme DELF Dewi (562), M. et Mme GADAIS Michel (385), M. HODARA Albert (487), M. et Mme MAINGUET - DUDOUET (548), Succession METTERIE Michel (548), M. PACAUD Yves (552), Mme RIGAUD Véronique (342), M. et Mme TRICHET Yves (627)				
Ont voté pour :	104	56101	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 19 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA VALIDATION D'UNE MISSION POUR LE SUIVI THERMIQUE DE LA 1ÈRE ANNEE QUI SUIV LA RECEPTION DES TRAVAUX**



**PJ : PROPOSITION ENERGIE & SERVICE DU 28/04/2020**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Le Règlement de la subvention de Nantes Métropole prévoit en son article 4.3, que la copropriété missionne un maître d'oeuvre ou un prestataire afin de suivre et optimiser le fonctionnement du bâtiment et des installations durant la 1ère année qui suit la réception (pour Scénarios 2 et 3 uniquement prévoyant la certification BBC)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles de la mission notifiée ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide de valider la mission pour le SUIVI THERMIQUE DE LA 1ère ANNEE QUI SUIV LA RECEPTION DES TRAVAUX

- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise ENERGIE & SERVICE pour un montant de 2 600 €uros HT, soit 3120 €uros TTC

Il est précisé que le coût y afférent sera réparti selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges BATIMENT TOUR

Démarrage des travaux prévu à la date du : 1ère ANNEE QUI SUIV LA RECEPTION DES TRAVAUX

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, soit 3120 € TTC, exigibilité : au 15/10/2021

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	118	63239	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	6	3473	voix /	80794	voix
Mme BOUFFAUD Geneviève (610), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. CARIOU Vincent (407), M. DURAND Joseph (581), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)					
Abstentions :	8	4226	voix /	80794	voix
M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), Mme COUPRIS Odette (588), M. DESFONTAINE Pascal (397), Mme ESTRABAUD Marie-Laure (551), M. HODARA Albert (487), M. et Mme NOIRET (521), M. et Mme RABALLAND Jean-Pierre (535), M. et Mme TRICHET Yves (627)					
Ont voté pour :	104	55540	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 20 : MANDAT À DONNER PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE CADRE D'UNE DÉCISION PRISE À LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 25 A) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale délègue pouvoir :

- au Conseil Syndical

à effet de :

- choisir le prestataire chargé de la mission pour le SUIVI THERMIQUE DE LA 1ère ANNEE QUI SUIV LA RECEPTION DES TRAVAUX votée Résolution 19 de la présente Assemblée Générale

dans le cadre d'une enveloppe budgétaire de 3 200 € TTC.

La personne mandatée, le Conseil Syndical devra adresser sa décision par écrit au syndic d'ici le 1er septembre 2021 au plus tard.

Le délégataire rendra compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

En cas de validation de la résolution précédente n°19, donnant accord pour la société ENERGIE et SERVICE, cette présente résolution n°20 deviendra sans objet.

**Vote sur la proposition :**

Votes par correspondance :	119	64002	voix /	80794	voix
Ont voté contre :	9	5097	voix /	80794	voix
Mme BOUFFAUD Geneviève (610), M. et Mme BRIAND Dominique (637), M. et Mme CAHART Hervé (562), M. CARIOU Vincent (407), M. et Mme CORBIN/TOBIE Chantal (520), SCI LA POUPE - M. MME GUITTON (593), M. et Mme MULLER Fernand (599), M. ROBIN . (524), M. et Mme ROUILLARD Patrick (645)					
Abstentions :	6	3237	voix /	80794	voix
Mme ESTRABAUD Marie-Laure (551), M. FOUIN Alexandre (576), M. HODARA Albert (487), Mme MARTIN Marie-Françoise (567), M. et Mme NOIRET (521), M. et Mme RABALLAND Jean-Pierre (535)					
Ont voté pour :	104	55668	voix /	80794	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 40398 voix sur 80794 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 21 : POINT D'INFORMATION SUR LES AIDES INDIVIDUELLES



Rappel :

Afin de vérifier votre éligibilité aux aides individuelles, cumulables avec les aides collectives, nous vous invitons à renvoyer le questionnaire SOLIHA et si besoin, à les contacter dès que possible pour un accompagnement personnalisé :

Valériane LAURENT  
02.40.44.99.44  
06.46.08.66.56  
copropriété@solih.fr

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h21.

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

W L

Paraphes

B3

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

WC BB

Paraphes

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

« 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. »

**LE PRÉSIDENT**

M. LEMARCHAND William



**LE SECRÉTAIRE**

M. BEAUT Baptiste



5 rue Françoise Girod CS 86226 - 44262 NANTES CEDEX 2  
TÉL. 02 40 48 71 00 - Fax 02 51 89 38 82  
NEXITY LAMY SAS - 91ren 487 530 099 - R.C.S. Nanterre

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT ET LE SECRÉTAIRE.**

Légende :	
Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

PV AG LA PROUE I

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic