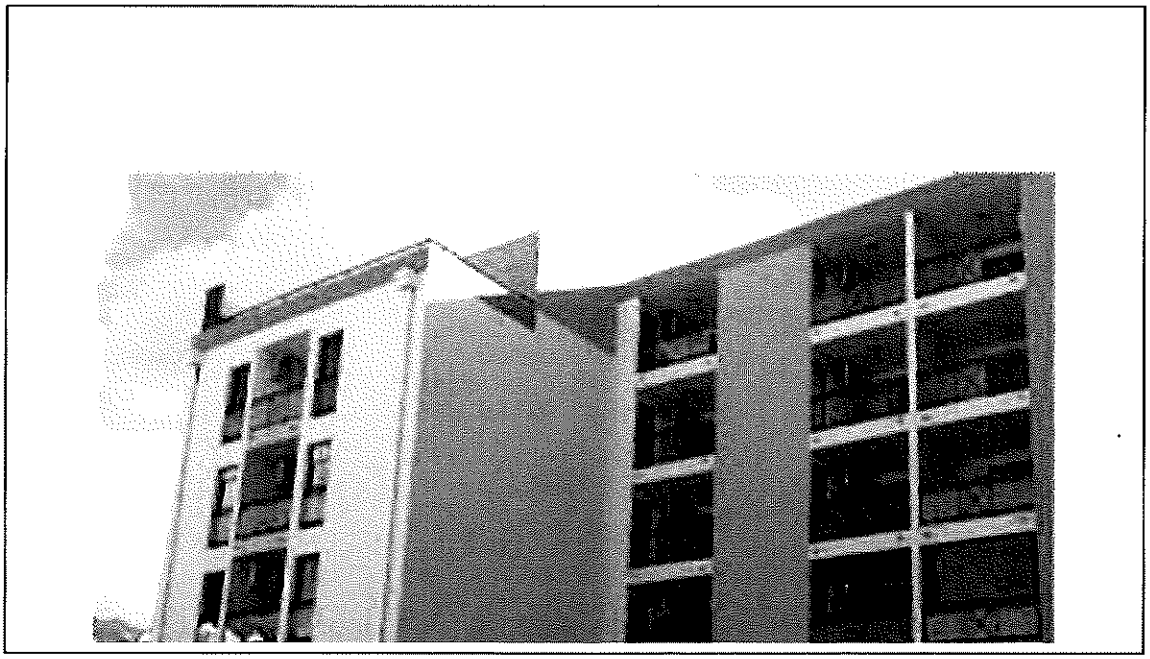
RESIDENCE RESIDENCE BLUE BAY
3 - 5 rue de l'Anjou - 97490 SAINT CLOTILDE

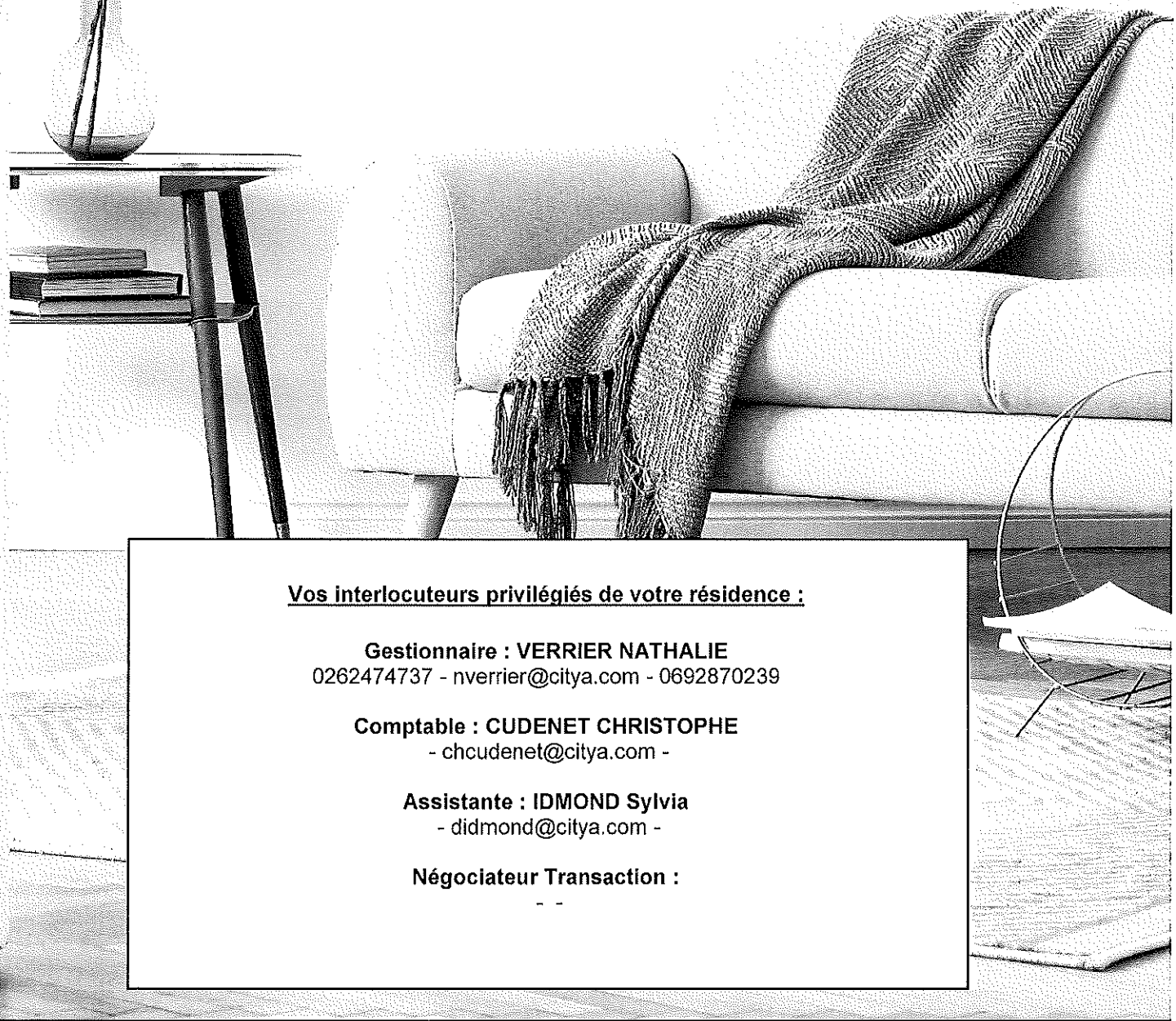
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUPPLEMENTAIRE
Du mardi 14 octobre 2025



CITYA
IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : VERRIER NATHALIE
0262474737 - nverrier@citya.com - 0692870239

Comptable : CUDENET CHRISTOPHE
- chcudenet@citya.com -

Assistante : IDMOND Sylvia
- didmond@citya.com -

Négociateur Transaction :
- -

Le **mardi 14 octobre 2025 à 16h30**, les copropriétaires de la résidence **RESIDENCE BLUE BAY 3 - 5 rue de l'Anjou - 97490 SAINT CLOTILDE** se sont réunis **CITYA SAINT-DENIS CITYA SAINT DENIS 45 RUE DE PARIS 97400 SAINT DENIS** en assemblée générale **SUPPLEMENTAIRE** sur convocation du syndic CITYA SAINT-DENIS, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA SAINT-DENIS** est représenté par **VERRIER NATHALIE.**

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **35 copropriétaires sur 168** sont présents ou valablement représentés et représentent **1939 tantièmes / 10000 tantièmes.**

Mr BALASTRE Marc (32) - Société BFDLS (118) - Société BLEUET (93) représentant Mr et Mme POULARD ET GERMAIN Patrice et Pascale (58) - M. ou Mme CARPAYE & CASIMIR Jismy et Marie Coraline (114) représentant M. ou Mme MASSON ou HUGOU Gilles ou Laurence (85) - S.C.I COZY (60) - Mr DALLOZ BOURGUIGNON Frédéric (33) - S.C.I DDLS (64) - M. ou Mme DESCAVES ou LE SAYEC Charly ou Mélissa (59) - SCI FLORINERIC (61) - Mr GIANNETTI Rémi Ly-Viet-Long Maurice (33) - M. ou Mme GODET-LA-LOI Fabrice ou céline (49) - Société HR&CO ROUSSEAU SARAH (32) représentant M. ou Mme BOULARD Sébastien ou Catherine (35) - Indivision HUET ET CAZAL Pascal, Gilles, Elydie (53) représentant M. ou Mme BISCARAS Gérard ou Martine (33) - Mme JEANNIER Catherine (38) - M. ou Mme JOURDAN Pascal ou Brigitte (34) - Madame LEMERCIER Isabelle Maryse Jeanne (62) - Madame LETANCHE Geneviève (62) - Madame LOIR-MONGAZON Maureen Elise (49) - S.C.I LYSSAD (56) - Melle MADUBOST MANUELLE ANNE MARIE HELENE (36) - M. ou Mme MEDAT Fabien ou Katie (61) - M. ou Mme PALMIER Luc (54) - SCI PANABI (34) - M. ou Mme PASSERIEUX Julien ou Sarah (59) - Mr PAYET Damien (58) - M. ou Mme RAPS ou BRANDONE Hervé ou Diane (75) - M. ou Mme SARTRE Maurice ou Annie (48) - Mr SELLY Serge Frederic (32) - M. ou Mme SOLER Luc ou Nuria (48) - M. ou Mme TRIVELLA Michel ou Geneviève (64) - M. ou Mme VERGUET Gérard ou Brigitte (57) -

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), Mr ARAUX Laurenzo (62), Mr ARNAUD ALAIN (73), Mr AROUDJ Idris Saiffudin (32), M. ou Mme BELALI Rabah et Malika (56), Madame BERTAUD LEI (31), M. ou Mme BIGOT David ou Agnès (101), Mr BLONDEL Jean (31), Mr BOUDERBALI Karim (58), Mr BOUILLER Denis (49), M. ou Mme BOYER Jean Marc et Nathalie (56), Mr BUISSON DE LARICHAUDY Mathieu (58), Société C FOOD (53), Mme CADARSI VANESSA (53), Mr CADET Franck Frédéric (34), M. ou Mme CAPO Francis ou Francoise (53), S.A.R.L CARE FINANCE HOLDING (58), Mr et Mme CASINHAS et MUSSARD Frédéric et Aurélia (49), 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), Mr CLOTAGATIDE Lionel (100), Mr COMP Thimothée Aurélien (58), Messieurs CONTI Emile ou Pierre (32), Mr COUPAMAN Frédéric Stéphane (33), 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-Chistophe (33), SCI DIDI (61), Mr et Mme DJAILANI et ALI ATTOUMANI Samion et Tamdjida (60), SCI DOM-TOM M ou Mme PEYRE (88), M. ou Mme DUPRE Emmanuel ou Joelle (61), Mr DURAND Benjamin (95), Madame ENILORAC (COUTEAU) Blandine (36), Mr FARRENQ Christophe Roger Marcel (54), Mr et Mme FELICITE ET HOLVOET GILBERT et MURIELLE (59), Madame FELLER Valérie (90), Indivision FENELON ET THOMELIN Anne Laure Denis et Arna (33), Mr et Mme FIGUEROA et RODSUK Aurelien et Somapan (74), Mr FOURETS Loic (68), M. ou Mme FRANZIN Jean-Marc ou Josée (61), SCI FRIDMANN AND CO (52), M. ou Mme GALEY Alexis ou Alexia (55), Mr et Mme GOSSARD ET LANA SEBASTIEN ET CYRIELLE EMMANU (66), Madame GOUPIL Joelle (49), M. ou Mme GRONDIN Bertrand ou Aurélie (36), Mr GROSSI Sandra Christelle (53), Monsieur HAMADA Omar (103), M. ou Mme HARCHAOUI Yahia ou Loubna (102), Mr HEMERY Patrice (47), Mr HOAREAU Paul Kevin (35), Mr HOAREAU Xavier (33), Mr HOLWECK Guillaume (34), Madame HURET-FRIDMANN Ananda (57), INDIVISION ROSSANALY (98), Mr JALBERT Pierre (101), Mr JEANNE Alan Roger (44), M. ou Mme KNOCKAERT Pierre ou Coraline (30), SCCV LABOURDONNAIS (473), 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 LAO OUINE Thierry ou Marie-Noele (50), M. ou Mme LAUTREDOU Alain ou Celine (58), Madame LAVAIL Sandrine (55), Melle LECLERCQ Vianney (56), Madame LEQUEUX Charlotte (48), Mr LOPEZ Richard (37), Mr LOWINSKY Yann laurent (31), M. ou Mme MAILLOT Julien et Ophélie (32), Mr et Mme MANOUVEL-SARIMOUTOU ET MANDER Mael et Véroni (33), M. ou Mme MARCHAND Stéphane ou Céline (77), M. ou Mme MARLOT Colbert ou Nathalie (31), Mr et Mme MAULAVE et MASSE Cédric Florent Fabien et El (50), Madame MAVOUNA Nassabia (52), 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 MOISSON FABIEN (34), Madame MOLLA Raissah (58), M. et M. MONCEAU PHILIPPE et CELINE (33), Mr et Mme MONCEAU ET COUTHURES PHILIPPE ET CELINE (32), 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 (50), M. ou Mme PABISIAK Frédéric ou Anne (30), M. ou Mme PARIS Bernard ou Dominique (60), Madame PEIGNE Clémentine (38), Mr et Mme PERINET ET RENAUD Dominique Pierre et Patric (37), Mr et Mme PERRAULT JEAN ET INGRID (33), Mr PISANI OLivier (60), Mr RAHMANI Fatih (100), Mr et Mme RATCHINE Serguei et Natalia (57), Mr et Mme RIVIERE Gérard (57), Melle RIVIERE Julie Francine Guetty (37), Mr ROUGEMONT Olivier Jean Fabien (55), M. ou Mme ROUMEAS Pascal ou Nathalie (37), Madame ROY Valérie (32), SCI RUN MED (60), Mr RUZANOVIC Richard (51), M. ou Mme RYFER Serge ou Nicole (32), M. ou Mme SALMON YVES ET KATLEEN (58), SCI RUN MED (52), Madame SICOT Audrey Magali Floriane (59), SCI SNC (HASSANALY) (117), Mr STRINTZ Lucas (57), Mr TABARIES Fred (30), Mr et Mme TAILAMEE et MOUTOUCOMORAPOULE Vianney et Syl (61), M. ou Mme TALAMON Philippe ou Nicole (54), Mr TAPACHES Julien (55), Mr TECHER OLIVIER (94), M. ou Mme TESTULAT Arnaud ou Béatrice (60), Mr VEREEKE Sébastien (52), M. ou Mme VIAL Marc ou Frédérique (32), S.C.I VICTORIA (37), M. ou Mme VIDAL Florent ou Manuelle (79), M. ou Mme VIDAL Joel ou Elodie (54), Mr VIDOT DOMINIQUE EMILE (51), Melle VIEU Emilie Fanny Lucie (34), Mr WALENNE Thomas (73), M. ou Mme ZAFRAN CORDARY Sébastien Ou Myriam (31),

représentant 8061 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- **Le Président du Conseil Syndical :** OUI ☐ NON
- **Un membre du Conseil Syndical :** ☐ OUI ☐ NON
- **Le Président de séance : MONSIEUR DESCAVES** ☐ OUI ☐ NON

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 : MONSIEUR DESCAVES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1939 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1939 tantièmes.

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 1843 tantièmes / 1939 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 2 totalisant 96 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : SELLY Serge Frederic (32), TRIVELLA Michel ou Geneviève (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1843 tantièmes / 1843 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 : Indivision HUET et .

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 / 1874 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1874 tantièmes.

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 1778 tantièmes / 1874 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 2 totalisant 96 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : SELLY Serge Frederic (32), TRIVELLA Michel ou Geneviève (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1778 tantièmes / 1778 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : LE SYNDIC NATHALIE VERRIER .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1874 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1874 tantièmes.

Votes pour : 33 copropriétaire(s) représentant 1778 tantièmes / 1874 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 2 totalisant 96 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : SELLY Serge Frederic (32), TRIVELLA Michel ou Geneviève (64),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 1778 tantièmes / 1778 tantièmes.

RESOLUTION N°04: POINT INFORMATION ETAT DE LA TOITURE PRINCIPALES

L'Assemblée Générale prends connaissance de l'état des toitures des deux bâtiments. Suite aux nombreuses infiltrations subies au niveau de la copropriété et en particulier suite à GARANCE, nous avons avec le Conseil Syndical fait un appel d'offre auprès de deux

HP CD

sociétés afin de procéder aux opérations de diagnostic des toitures principales. La société LES GARS DES EAUX a été retenue. Vous trouverez en annexe de cette convocation le compte rendu faisant un état précis des toitures et ont détecter de nombreux points infiltrants sur les deux toitures. Afin d'éliminer cette cause d'infiltration avant la période cyclonique, nous avons avec le Conseil Syndical validé les devis des réparations nécessaires. Raison pour laquelle, nous convoquons cette Assemblée Supplémentaire afin de faire ratifier ces travaux d'urgence et valider les dates d'appels de fonds.

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

RESOLUTION N°05: Ratification des travaux de réparations nécessaires toiture bâtiment BLUE BAY Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du point d'information (numéro 4 de l'ordre du jour) ainsi que des explications du Conseil Syndical et du Syndic décide de ratifier les travaux (reprise des relevés d'étanchéité partiel au niveau des zones altérées, remplacement des bandes de rives défectueuses, application imper de façade sortie machinerie ascenseur et désemfumage par la société LES GARS DES EAUX pour un montant TTC de 10266,16 EUROS TTC (devis avec les quantité et les métrés et rapport annexés à la présente convocation)

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale, Bâtiment BLUE BAY

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

- 100% EUROS exigible le 25/10/2025

LES 1587 EUROS DE DIAGNOSTIC DE TOITURES SONT A RAJOUTER

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1048 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1048 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 1048 tantièmes / 1048 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 1048 tantièmes / 1048 tantièmes.

RESOLUTION N°06: atification des travaux de réparations nécessaires toiture bâtiment LABOURDONNAIS Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du point d'information (numéro 4 de l'ordre du jour) ainsi que des explications du Conseil Syndical et du Syndic décide de ratifier les travaux (reprise des relevés d'étanchéité partiel au niveau des zones altérées, remplacement des bandes de rives défectueuses, application imper de façade sortie machinerie ascenseur et désemfumage par la société LES GARS DES EAUX pour un montant TTC de 2052,21 EUROS) : devis rapport joints à la présente convocation avec les métrés et quantitié.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT

L'assemblée générale précise que le coût total des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale, Bâtiment BLUE BAY

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

- 100% EUROS exigible le 25/10/2025

LA FACTURE DU DIAGNOSTIC TOITURE EST A INTEGRER DANS LES APPELS DE FONDS

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 826 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 826 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 826 tantièmes / 826 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 826 tantièmes / 826 tantièmes.

HP C 12

****

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 7ème et 8ème 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 .

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,

MONSIEUR DESCAVES

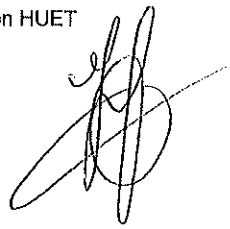
CITYA SAINT-DENIS

Directeur (trice),

Jocelyn BANGOURA

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

Indivision HUET



CITYA SAINT-DENIS

Gestionnaire Copropriété,

VERRIER NATHALIE



HP CP