

N° Immeuble: 820165
N° Mandat: 820165
Convocation émise : 2022-08-09

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

AVENUE DE LA CROIX VERTE
35650 LE RHEU

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 5 octobre 2022 à 16:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
SERGIC NANTES - Salle RDC
25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

- ÉÉ Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés*
R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)
M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.
(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;*
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Désignation du Président de séance (article 24)	4
2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24).....	4
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance (article 24)	4
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24).....	5
5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 01/01/2021 (article 24).....	5
6.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	6
7.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)	6
8.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 24)	7
9.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25)	7
10.0 - Décision de confier la gestion des archives à un prestataire extérieur spécialisé (article 25).....	8
11.0 - Participation à distance aux assemblées générales (article 24)	9
12.0 - Information sur l'augmentation du coût de l'énergie.....	9

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2022-08-09, les copropriétaires de l'immeuble sis AVENUE DE LA CROIX VERTE 35650 LE RHEU se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 5 octobre 2022 à **16:00** - Lieu : SERGIC NANTES - Salle RDC - 25 rue Paul Bellamy 44000 NANTES

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5957
Total des présents et des représentés	4043
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 16 copropriétaire(s) sur 49 représentant 4043 / 10000, 33 copropriétaire(s) représentant 5957 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

BADARELLI DIDIER (MR) (132), BAUGUION BERNARD (M/ME) (344), CADIEUX OLIVIER (M/ME) (305), CAILLIEZ SEVERIN (MR) (233), CAP WEST GROUPE (STE) (664), COIC JACQUES (M/ME) (132), FOUCHER OLIVIER (MR) (131), GAUME-SCHMECHEL NATHALIE (M/ME) (298), GIOAN GEORGES (MR) (144), HASSAN KAMAL (MR) (498), LAINE JEAN YVES (M/ME) (205), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), RIPOLL JEANNE (MME) (326), ROUSSEAU JEAN FRANCOIS (M/ME) (223), TROEL ERWAN (M/ME) (136), TUAL GIRARD ANNIE (MME) (136).

Copropriétaires absents et non représentés

BANET CATHERINE (MME) (132), BEAUJOUAN CHRISTINE (MME) (144), BODHUIN J OU MAYOLLE E (M/ME) (144), BOUTTEVILLE AURELIEN (MR) (317), CAPPELAERE ALBERT (MR) (136), CORBEL MAGALI (MME) (134), COUFFIN P-A OU LE CALVEZ M (M/ME) (208), DAL ZOTTO JEAN MARC (M/ME) (144), DEJARDIN SYLVAIN (M/ME) (261), DESFRICHES BRUNO (M/ME) (280), DUGUE JEROME (M/ME) (134), DUGUE MICHEL (M/ME) (143), DUPONT PHILIPPE (M/ME) (272), ECLANCHER DANIEL (MR) (261), EUDES PHILIPPE (MR) (321), FONTAINE PHILIPPE (M/ME) (279), GUILLARD GOEFFREY (MR) (132), JANOT FRANCK (M/ME) (144), LE GUEN KARINE (MME) (136), LE LAGADEC NICOLE (MME) (132), LE MEUR ROMUALD (MR) (203), LE MINTIER OU LE LAGADEC E (M/ME) (132), LEGRAND BENJAMIN (MR) (219), MONTFORT OLIVIER (M/ME) (249), MORTAL G OU FOUCOUT V (M/ME) (136), MULOT P OU JUCKER L (M/ME) (132), NIVOL JOEL (M/ME) (144), PONS VALERIE (MME) (131), RAGOT GILLES (MR) (143), RAULT PATRICE (M/ME) (132), ROUSSEAU DIDIER (M/ME) (206), VALMALLE ANTONY (M/ME) (132), YARDIN CATHERINE (MME) (144).

1.0 - Désignation du Président de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
Candidature de la société CAP WEST.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme la société CAP WEST représentée par Madame Solène Dubot en qualité de présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 3907
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 4043

Se sont abstenus
PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance.

Candidature de _____

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et en l'absence de candidat décide de ne pas désigner de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3775 / 3775
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	268 / 4043

Se sont abstenus
BADARELLI DIDIER (MR) (132), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

3.0 - Désignation du Secrétaire de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.
Candidature de la société SERGIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme la société SERGIC représentée par Monsieur David Lizé en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3771 / 3771
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	272 / 4043

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), TROEL ERWAN (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant de 46 604,53 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 3907
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 4043

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 01/01/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 01/01/2021.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3771 / 3771
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	272 / 4043

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), TROEL ERWAN (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

6.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer peuvent soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic en main propre le jour de l'assemblée, soit lui envoyer en lettre recommandée.

Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

7.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2023 au 31/12/2023, d'un montant de 45 500,00 Euros TTC.

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

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 3907
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 4043

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

8.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 3907
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 4043

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

9.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget. Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 10000

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	15 copropriétaire(s) totalisant	3907 / 3907
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 4043

Se sont abstenus
PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

10.0 - Décision de confier la gestion des archives à un prestataire extérieur spécialisé (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

En application de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par la loi ALUR du 24 Mars 2014, l'Assemblée Générale décide de confier la conservation des archives du syndicat à la société Pro Archives, aux frais du syndicat, à travers un contrat souscrit à son nom, pour un coût annuel de 4,20 euros TTC par lot principal et par an (lots annexes offerts), au taux de TVA en vigueur (20%), selon les conditions générales de vente jointes à la convocation.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic pour régulariser le contrat. Cette dépense est intégrée au budget courant.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3674 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	369 / 10000

Se sont abstenus
CAILLIEZ SEVERIN (MR) (233), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3674 / 3674
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	369 / 4043

Se sont abstenus

CAILLIEZ SEVERIN (MR) (233), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

11.0 - Participation à distance aux assemblées générales (article 24)

Le Président soumet la résolution suivante :

L'Assemblée Générale est informée que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret.

L'assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

, autorise le syndic, après consultation du Conseil Syndical sur le choix de l'entreprise, à mettre en œuvre lors de la prochaine assemblée générale la possibilité offerte aux copropriétaires de voter par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	3445 / 3771
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	326 / 3771
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	272 / 4043

Se sont opposés à la décision

RIPOLL JEANNE (MME) (326).

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), TUAL GIRARD ANNIE (MME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

12.0 - Information sur l'augmentation du coût de l'énergie.

Le syndic informe l'assemblée générale de la tendance lourde d'augmentation des prix de l'énergie. Cette augmentation est notamment due:

- d'une part à la sortie de crise sanitaire, et la reprise économique qui en a découlé, qui ont entraîné une flambée des tarifs en 2021.
- d'autre part au récent conflit en Ukraine.

Le prix du gaz Européen a bondi de plus de 60% atteignant les 345 euro le mégawatheure.

Dans un contexte très fluctuant et incertain la seule action du gouvernement se situe sur la modération des taxes appliquées, mais ne peut en aucun cas intervenir sur le prix de la molécule.

Le gouvernement a donc étendu le bouclier tarifaire sur le gaz aux copropriétés. Cependant il ne concerne que la période du 1er octobre 2021 au 30 juin 2022 et ne permettra pas de compenser à 100 % l'augmentation du coût de l'énergie.

En conséquence, le syndic recommande à l'assemblée générale 2 actions :

1/ Augmenter de 50% le budget prévisionnel pour les charges de "chauffage, énergie et combustibles" pour les budgets des exercices 2022 et 2023 (en effet le bouclier tarifaire s'appliquera en 2 fois et à postériori des règlements des factures. Il est donc important d'anticiper les hausses et donc de mieux calibrer la trésorerie de la copropriété.

2/ Mettre en oeuvre sans délai des actions concrètes de régulation dans les résidences en lien avec les exploitants, telles que:

- Diminution de la consigne générale de chauffe (1 degré de baisse = 10% environ de gain sur le budget)

- Augmentation du réducteur de nuit éventuel (plage plus importante et diminution plus forte)

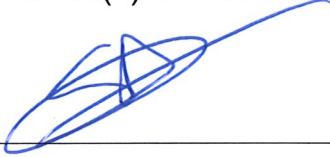
- Arrêt plus rapide du chauffage même si les conditions météorologiques ne sont pas encore idéales (et remise en route la plus tardive possible de la prochaine saison de chauffe)

- Diminution des consignes de chauffage dans les logements dès lors qu'il y a une absence de plus de 8 heures dans la journée ou absences prolongées.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h30

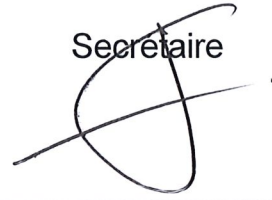
Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'A' or similar character, written over a horizontal line.

Scrutateurs(rices)

Secrétaire

A black ink signature, appearing to be a stylized 'S' or similar character, written over a horizontal line.

*PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES*

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"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 deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".