

N° Immeuble: 820165
N° Mandat: 820165
Convocation émise : 2021-08-13

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

AVENUE DE LA CROIX VERTE
35650 LE RHEU

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 22 septembre 2021 à 09:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
NANTES AG 100% DEMATERIALISEE
25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES

RAPPEL DES TEXTES :

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

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

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-

Art 26-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité de l'article 26 mais qui aura obtenu l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat présent ou représentés et représentant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité absolue" -art. 25-

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.

a

He

ORDRE DU JOUR

1.0 - PREAMBULE.....	4
2.0 - Désignation du Président de séance - (article 24)	5
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)	5
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/020 (article 24).....	5
5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/020 (article 24).....	6
6.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	6
7.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24)	6
8.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)	7
9.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)	8
10.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	8
11.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)	9



PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-08-13, les copropriétaires de l'immeuble sis AVENUE DE LA CROIX VERTE 35650 LE RHEU se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 22 septembre 2021 à **09:00** - Lieu : NANTES AG 100% DEMATERIALISEE - 25 rue Paul Bellamy 44000 NANTES

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6897
Total des présents et des représentés	3103
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 13 copropriétaire(s) sur 49 représentant 3103 / 10000, 36 copropriétaire(s) représentant 6897 / 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), COUFFIN P-A OU LE CALVEZ M (M/ME) (208), DUGUE MICHEL (M/ME) (143), FOUCHER OLIVIER (MR) (131), GIOAN GEORGES (MR) (144), LAINE JEAN YVES (M/ME) (205), LE LAGADEC NICOLE (MME) (132), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), RIPOLL JEANNE (MME) (326).

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), COIC JACQUES (M/ME) (132), CORBEL MAGALI (MME) (134), DAL ZOTTO JEAN MARC (M/ME) (144), DEJARDIN SYLVAIN (M/ME) (261), DESFRICHES BRUNO (M/ME) (280), DUGUE JEROME (M/ME) (134), DUPONT PHILIPPE (M/ME) (272), ECLANCHER DANIEL (MR) (261), EUDES PHILIPPE (MR) (321), FONTAINE PHILIPPE (M/ME) (279), GAUME-SCHMECHEL NATHALIE (M/ME) (298), GUILLARD GOEFFREY (MR) (132), HASSAN KAMAL (MR) (498), JANOT FRANCK (M/ME) (144), LE GUEN KARINE (MME) (136), 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), ROUSSEAU JEAN FRANCOIS (M/ME) (223), TROEL ERWAN (M/ME) (136), TUAL GIRARD ANNIE (MME) (136), VALMALLE ANTONY (M/ME) (132), YARDIN CATHERINE (MME) (144).

1.0 - PREAMBULE



2.0 - 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 ROBERT, en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	2967 / 2967
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 3103

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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 CRON, en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	2967 / 2967
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	136 / 3103

Se sont abstenus

PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/020 (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 01/01/2020 au 31/12/020, pour un montant de 39 377,28 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	2967 / 2967
------	---------------------------------	-------------



Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 136 / 3103

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

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/020 (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 01/01/2020 au 31/12/020

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	2823 / 2823
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	280 / 3103

Se sont abstenus
GIOAN GEORGES (MR) (144), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

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.

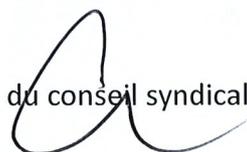
7.0 - Participation à distance aux assemblées générales sans devis - (article 24)

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 oeuvre 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	10 copropriétaire(s) totalisant	2408 / 2641
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	233 / 2641
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	462 / 3103

Se sont opposés à la décision
CAILLIEZ SEVERIN (MR) (233).

Se sont abstenus
PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), RIPOLL JEANNE (MME) (326).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (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 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 01/01/2022 au 31/12/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	2623 / 2623
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	480 / 3103

Se sont abstenus
BAUGUION BERNARD (M/ME) (344), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.



9.0 - 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	11 copropriétaire(s) totalisant	2835 / 2835
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	268 / 3103

Se sont abstenus

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

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.0 - 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 2021 à 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	10 copropriétaire(s) totalisant	2297 / 10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	806 / 10000

Se sont abstenus

BAUGUION BERNARD (M/ME) (344), PASQUINELLI CEDRIC (M/ME) (136), RIPOLL JEANNE (MME) (326).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée.

Cette résolution ne pourra être re-votée que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.

11.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	2734 / 2734
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	369 / 3103

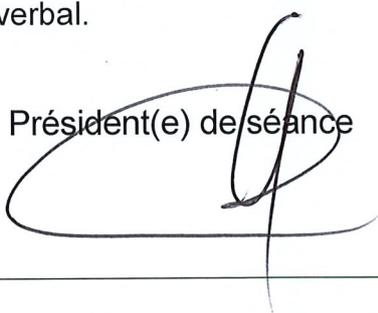
Se sont abstenus

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

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

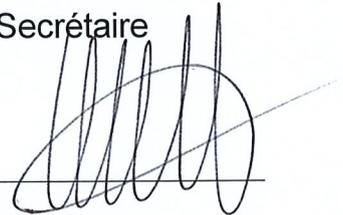
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 09H30

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

Président(e) de séance


Scrutateurs(rices)

Secrétaire



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

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



« 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. »