



Copropriété :  
**LES TERRASSES DE PENTREZ**  
1, Kervengard  
29550 SAINT-NIC

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU Samedi 14 Mars 2020**

Le samedi 14 mars 2020 à 14h30, les copropriétaires de la résidence LES TERRASSES DE PENTREZ sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale à la :

Résidence Les Terrasses de Pentrez  
1 Kervengard  
29550 SAINT-NIC

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 35 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4890 sur 10000.

### **Sont présents ou représentés :**

Mme ou M. BALMAIN Raymond (136) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Société BERARD (101)  
Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, M. BOLLE Sébastien (101), Mme BOLOU Corinne (136), Mme ou M. BOUQUIN Jean-Claude (136) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Mme ou M. BOURDON Eric (101) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Mme ou M. CADOU Pierre (123) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Monsieur CEASAR Nicolas (101) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Mme ou M. CHEVALIER Stéphane (101) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Madame DENIS GOBARD Catherine (136) Représenté(e) par M. BUREL PIERRE HENRI, Mme ou M. DESBONNETS Laurent (136) Représenté(e) par M. BUREL PIERRE HENRI, Mme ou M. DROUET Yves (136) Représenté(e) par M. BUREL PIERRE HENRI, Mme ou M. FLAMBERT Denis (108), Madame GBEDEY Holali (136), Mme ou M. GERNIGON Olivier (338), Mme ou M. GHESQUIERE Alain (136) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Mme ou M. GICQUEL Jean (237) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, HENNEQUIN-SUDRES Sylvie (136) Représenté(e) par Mme BOLOU Corinne, Société LE CREPUSCULE (272) Représenté(e) par Mme ou M. PARENT Jacques, Madame LE NAOUR Chantal (136) Représenté(e) par Mme ou M. PARENT Jacques, Mme ou M. LEROY Alain (136), Mme ou M. MACRO Neil (101) Représenté(e) par Mme ou M. MESSAGER Yvon, Mme ou M. MARSANNE Thierry (101) Représenté(e) par Mme ou M. MESSAGER Yvon, Mme ou M. MC MORROW Raymond (136) Représenté(e) par Mme ou M. ROCABOY Gilles, Mme ou M. MEENA Yogesh (136) Représenté(e) par Mme ou M. ROCABOY Gilles, Mme ou M. MESSAGER Yvon (101), Mme ou M. PARENT Jacques (101), Madame PERINET Christianne (246) Représenté(e) par Mme ou M. QUEGUINER Jacques, Mme ou M. QUEGUINER Jacques (136), Monsieur QUILLEC Gilbert (136) Représenté(e) par Mme ou M. PARENT Jacques, Société REBOUL PATRIMOINE (101) Représenté(e) par Mme ou M. GERNIGON Olivier, Mme ou M. ROCABOY Gilles (136), Madame SCHNEIDER Françoise (108) Représenté(e) par Mme ou M. QUEGUINER Jacques, Mme ou M. VASSELIN

Jean (136) Représenté(e) par Madame GBEDEY Holali, Madame VIEILLESCAZES Paule (136)  
Représenté(e) par Madame GBEDEY Holali

**Sont absents et non représentés:**

Monsieur ARDNER Jean-Michel (136), Mme ou M. BARBIER Hervé (136), Indivision BEUCHAT Philippe NOVINIC Erika (101), Mme ou M. BIDART Patrick (101), Mme ou M. BLAIN Stéphane (108), Mme ou M. BOUCHET Pascal (101), Indivision BOURINET - CERUTTI (136), Mme ou M. BURNS Michael (101), Melle CALVEZ Marie-Françoise (136), Mme ou M. CAREY Anthony (136), Madame CARLIER Michèle (136), Mme ou M. CAULFIELD Lorcan (136), Monsieur CHAVET Olivier (136), Indivision CLARENNE - LARDO (136), Monsieur CROESE Réginald (101), Mme ou M. DENIS Jean-François (136), Mme et M. DILLMANN Laurent (101), Mme ou M. DUFOUR Stéphane (101), Mme ou M. GALLE Lionel (101), Mme ou M. GEORG Michel (136), Monsieur HARTY Michael (136), Mme ou M. HOUDOUX Stéphane (101), Mme ou M. JESTIN Bernard (101), Mme ou M. LE GRAVET Jérôme (136), SARL LEMAAN (101), Mme ou M. LESTAGE Bernard (101), Mme ou M. LONGAGNANI Aurélien (101), Mme ou M. MAGNE Stéphane (101), Mme ou M. MAILLARD Thierry (136), Mme ou M. MARION Cyril (108), Melle MC GOEY Una (101), Monsieur MC RORY Andrew (136), Mme ou M. MULOT Yannick (123), Mme ou M. NICOLAS Fabrice (108), Mme ou M. NORRIS Robert (136), Société OCEANE (173), Monsieur PETIT Gérald (101), Monsieur POULICHET Jean Luc (101), Mme ou M. QUIDELLEUR Gérald (136), Indivision RILEY David (136), Mme ou M. ROJ David (123), Madame VIOLLE- STRAPELIAS Fabienne (101), Mme ou M. ZONTONE Pascal (101)

**Ordre du jour :**

**Résolutions :**

**Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

Président, Scrutateurs, Secrétaire

**A) Election du président :**

Mme BOLOU Corinne est candidate au poste de présidente de séance

VOTENT POUR	4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BOLOU Corinne est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**B) Election du scrutateur :**

M. BOLLE Sébastien est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR	4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. BOLLE Sébastien est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**C) Election du secrétaire :**

CROSETTI DOMINIQUE est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

CROSETTI DOMINIQUE est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Rapport moral (Pas de vote)**

2 copropriétaires sont sous le coup d'une procédure de recouvrement par voie d'huissier.

M. HARTY = 2 053.68€

M. et Mme CAREY = 1 941.69€

**Résolution n°3 : Approbation de la clôture de la procédure contre le promoteur (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuvera la clôture de la procédure contre le promoteur ; procédure clôturée le 30/09/2019.

Les soldes seront exigibles à la date de l'AG et reportés sur vos comptes à la date de clôture.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°4 : Approbation du remboursement de l'appel de fonds exceptionnel (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuvera le remboursement de l'appel de fonds exceptionnel ; remboursement clôturé le 30/09/2019.

Les soldes seront exigibles à la date de l'AG et reportés sur vos comptes à la date de clôture.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°5 : Approbation des travaux de construction des murets (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuvera les travaux de construction des murets réalisés ; travaux clôturés le 30/09/2019.

Les soldes seront exigibles à la date de l'AG et reportés sur vos comptes à la date de clôture.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°6 : Approbation des travaux changement membrane pédiluve (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuvera les travaux de changement membrane pédiluve réalisés ; travaux clôturés le 30/09/2019.

Les soldes seront exigibles à la date de l'AG et reportés sur vos comptes à la date de clôture.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°7 : Approbation des travaux d'affaissement de voirie (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuvera les travaux d'affaissement de voirie réalisés ; travaux clôturés le 30/09/2019. Les soldes seront exigibles à la date de l'AG et reportés sur vos comptes à la date de clôture.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°8 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2019. (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019. Les soldes de répartition seront exigibles à la date de l'assemblée générale.

Vous trouverez joint à votre convocation le projet de REPARTITION INDIVIDUELLE DE CHARGES de l'exercice clos à conserver. Il deviendra définitif dès l'approbation des comptes de la présente assemblée générale ;

Si solde répartition DEBITEUR : à régler APRES l'approbation des comptes

Si solde répartition CREDITEUR : déduction sur l'appel de fond du 01/07/2020

**Le solde (débiteur ou créditeur) sera reporté sur l'historique de votre compte à la date de l'assemblée générale.**

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°9 : Quitus au syndic (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 01/10/2018 au 30/09/2019.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

### **Résolution n°10 : Budget prévisionnel N+2 (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 arrêté à la somme de 32 850 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après :

- 1er appel de fonds de 8 212,50 € exigible au 01/10/2020
- 2ème appel de fonds de 8 212,50 € exigible au 01/01/2021
- 3ème appel de fonds de 8 212,50 € exigible au 01/04/2021
- 4ème appel de fonds de 8 212,50 € exigible au 01/07/2021

Prélèvement automatique : l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux prélèvements mensuels pour le règlement des charges des copropriétaires le souhaitant.

VOTENT POUR        4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)  
VOTENT CONTRE      NEANT  
ABSTENTION          NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

### **Résolution n°11 : Travaux de réparation du réseau d'eaux usées**

#### **Résolution n°11. a) : Travaux de réparation du réseau d'eaux usées (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée Générale est informée que pour des raisons d'affaissement et fuite du réseau EU et après avoir pris connaissance du devis de COLAS d'un montant de 7 095 € TTC est appelée à valider et effectuer ces travaux. L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire suivant les modalités ci-dessous de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- Montant : 7 095 €
- Exigibilité : 01/04/2020
- Répartition en millièmes généraux

VOTENT POUR        4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)  
VOTENT CONTRE      NEANT  
ABSTENTION          NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

#### **Résolution n°11. b) : Vote des honoraires travaux (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution s'élèvent à 4% TTC (2% de gestion comptable et 2% de gestion administrative) du montant HT des travaux si ces derniers sont supérieurs à 1 500 € TTC. Ils seront appelés selon les modalités et exigibilités suivantes :

- Montant : 258 €
- Exigibilité : 01/04/2020
- Répartition en millièmes généraux

VOTENT POUR        4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)  
VOTENT CONTRE      NEANT  
ABSTENTION          NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

## Résolution n°12 : Travaux d'engazonnement de 500m<sup>2</sup>

### Résolution n°12.a) : Travaux d'engazonnement de 500m<sup>2</sup>

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

Suite aux travaux votés à la résolution 11 de la présente assemblée générale, il apparaît nécessaire de refaire les espaces verts sur l'emplacement de ces travaux.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis Celti'paysage d'un montant de 2 160 € TTC est appelée à valider les travaux d'engazonnement de 500 m<sup>2</sup>.

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire suivant les modalités ci-dessous de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- Montant : 2 160 €
- Exigibilité : 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

VOTENT POUR        4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE      NEANT

ABSTENTION          NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

### Résolution n°12. b) : Vote des honoraires travaux (Art 24)

L'assemblée retire de l'ordre du jour cette résolution.

*Résolution non votée*

## Résolution n°13 : Travaux de remplacement du portail autoportant

### Résolution n°13. a) : Travaux de remplacement du portail autoportant (Art 24)

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée Générale est informée que pour des raisons de vétusté et de sécurité le remplacement du portail autoportant a été effectué aux frais avancés de votre exploitant VACANCEOLE. La facture doit être éditée au nom du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis d'Ouest Automatisation d'un montant de 8 745 € TTC est appelée à valider ces travaux.

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire suivant les modalités ci-dessous de telle manière que le Syndic rembourse l'exploitant.

- Montant : 8 745 €
- Exigibilité : 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

VOTENT POUR        4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE      NEANT

ABSTENTION          NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°13. b) : Vote des honoraires travaux (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution s'élèvent à 4% TTC (2% de gestion comptable et 2% de gestion administrative) du montant HT des travaux si ces derniers sont supérieurs à 1 500 € TTC. Ils seront appelés selon les modalités et exigibilités suivantes :

- Montant : 318 €
- Exigibilité : 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**Résolution n°14 : Travaux de nettoyage des façades et toitures (82 maisons)**

**Résolution n°14. a) : Travaux de nettoyage des façades et toitures (82 maisons)**

Pour mémoire l'assemblée générale de 2019 avait sollicité le syndic pour demander un devis de nettoyage des façades.

L'Assemblée Générale est appelée à prendre connaissance du devis de l'entreprise LEFRANC Construction d'un montant de 70 356 € TTC.

L'assemblée générale demande au syndic d'effectuer un autre devis pour le nettoyage des façades et des toitures.  
*Résolution non votée*

**Résolution n°14. b) : Vote des honoraires travaux (Art 24)**

Les travaux de la résolution 14a n'ayant pas été votés, cette résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

*Résolution non votée*

**Résolution n°15 : Affectation de la provision spéciale travaux (Art 24)**

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

Lors de l'assemblée générale du 01/10/2015, il avait été voté une provision spéciale travaux. Cette provision doit être réaffectée depuis l'apparition du fonds de travaux loi Alur. Elle s'élève à 3 917,58 €.

L'assemblée générale valide :

- L'affectation de cette avance sur le fonds de travaux loi Alur.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.*

### Résolution n°16 : Convention et fibre optique

*Le nombre de personnes ayant voté est de 35 copropriétaires représentant 4890 tantièmes sur 10000.*

L'assemblée générale est appelée à valider la convention fibre optique présentée par ORANGE

Il est rappelé que cette convention est gratuite, l'ensemble des travaux étant pris en charge par Orange. Les occupants (propriétaires ou locataires) pourront à leurs frais exclusifs se raccorder à un fournisseur d'accès internet.

L'assemblée générale mandate le syndic afin de signer cette convention au nom du syndicat des copropriétaires.

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.*

### Résolution n°17 : Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale fixe la prochaine assemblée générale ordinaire lors de la deuxième quinzaine de Mars 2021 (Date prévisionnelle susceptible d'être modifiée en fonction des plannings).

VOTENT POUR 4890 / 4890 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.*

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

Pour copie conforme,  
Le syndic.

L'ASSESSEUR  
M. BOLLE Sébastien

LE PRESIDENT  
Mme BOLOU Corinne

LE SECRETAIRE  
CROSETTI DOMINIQUE

PO  
AGENCE DES PINS  
2 Rue Sœur Emmanuelle  
85340 LES SABLES D'OLONNE

*L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« 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. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »*