

N° Immeuble: 820153
N° Mandat: 820153
Convocation émise : 2020-11-04

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

11 RUE DES FRERES LUMIERE
44119 TREILLIERES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 2 décembre 2020 à 16:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
Assemblée générale dématérialisée - Nantes
Assemblée générale dématérialisée
44000 Nantes

RAPPEL DES TEXTES :

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

EE 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 :

À 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 Secrétaire de séance - (article 24)	4
3.0 - Compte-rendu de gestion (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	4
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 - (article 24)....	4
5.0 - Désignation pour la gestion de 3 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)	5
6.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)....	6
7.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 - (article 24)	6
8.0 - Augmentation du montant de l'avance de trésorerie - (article 24).....	6
9.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)	7
10.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	8
11.0 - Désignation des membres du conseil syndical -	9
11.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	9
12.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25).....	10
13.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25).....	10
14.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	11
15.0 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	11

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2020-11-04, les copropriétaires de l'immeuble sis 11 RUE DES FRERES LUMIERE 44119 TREILLIERES se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 2 décembre 2020 Lieu : Assemblée générale dématérialisée - Nantes - Assemblée générale dématérialisée 44000 Nantes

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6335
Total des présents et des représentés	3665
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 14 copropriétaire(s) sur 57 représentant 3665 / 10000, 43 copropriétaire(s) représentant 6335 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

AMISSE MICHEL/VALERIE (M&ME) (101), CADE PATRICIA (MME) (126), CAP WEST GROUPE (130), CAP WEST GROUPE REPRESENTÉ PAR MR MOULET (STE) (2601), CASQUIN JEAN FRANCOIS (MR) (63), DAILY DIMITRI (M&ME) (101), DUMONT LAURENT (M&ME) (63), HERTEREAU JOACHIM (MR) (64), LE TALLEC VINCENT (MR) (126), LETHIMONIER STEPHANE (M&ME) (63), MELLOU ZIAD (MR) (63), MIAUD OLIVIER (M&ME) (63), TESSIER JACQUES (M&ME) (101).

Copropriétaires absents et non représentés

ABDON CHRISTOPHE (MR) (63), AUFFRET FRANCK (M&ME) (101), BEAUCHENE AYMERIC (MR) (101), BISELLO LUCIEN (M&ME) (63), BORCIER MICHEL (M&ME) (202), BOUISSOU OLIVIER (M&ME) (63), BOURMAUD VIVIANE (MME) (63), BOURREE ANTHONY (MR) (202), BROUCA FREDERIK (M&ME) (101), CADORET XAVIER (MR) (204), CANTIN DAVID (MR) (63), CARLIER VINCENT (MR) (404), CHANSIGAUD SYLVIE (MME) (101), ETTORI FREDERIC (M&ME) (303), GAILLARD CLAUDE (M&ME) (130), GEFFROY CHRISTOPHE (M/ME) (101), GERVAIS BERTRAND (M&ME) (101), JACQUE BRUNO (M&ME) (202), KAMBRUN ROGER (M&ME) (63), KARLESKIND PHILIPPE (M&ME) (101), KERMORGANT YOUNA (MME) (126), KIENLEN CHRISTIAN (M&ME) (404), LACOSTE MICHEL (MR) (63), LAMBERT BENOIT (MR) (189), LANOTTE REGIS (M&ME) (143), LE BAYON (SARL) (202), LE GALL MICHEL (MR) (63), MACE SEBASTIEN (M&ME) (252), MANCINI CARLA (MME) (103), MARIE ERIC (M&ME) (101), MARQUEZ CHRISTIAN (M&ME) (101), MARTIN JOSE (M&ME) (130), MONT PELE (SCI) (385), MULLER MATHIEU (M/ME) (165), OULD KARIM (M&ME) (126), PERRIO JEAN CHRISTOPHE (MR) (127), RIAUD CYRIL (MR) (202), ROCQUENCOURT GREGOIRE (M&ME) (204), RONCIN/FRANCHETEAU (M&ME) (63), ROUVRAIS FLORENT (M&ME) (63), SOUILEH KARIM (M&ME) (63), TEDDY HOME (SARL) (126), VOLLOT PIERRE (M&ME) (202).

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 Cap West

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme CAP WEST GROUPE en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	3602 / 3665
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	63 / 3665

Copropriétaires ayant voté contre
MIAUD OLIVIER (M&ME) (63).

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

2.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme MME VANDERWEGEN pour SERGIC en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3665 / 3665
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3.0 - Compte-rendu de gestion (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le compte-rendu de gestion a été joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.
L'Assemblée Générale en prend acte.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 - (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 01/01/2019 au 31/12/2019, pour un montant de 87 395.53 euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant 3665 / 3665

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5.0 - Désignation pour la gestion de 3 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 02/12/2020 au 01/12/2023

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 5 600 Euros HT, soit 4 666.67 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	3501 / 10000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	164 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

MELLOU ZIAD (MR) (63), TESSIER JACQUES (M&ME) (101).

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

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	12 copropriétaire(s) totalisant	3501 / 3665
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	164 / 3665

Copropriétaires ayant voté contre

MELLOU ZIAD (MR) (63), TESSIER JACQUES (M&ME) (101).

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

6.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3060 / 10000
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	605 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

CADE PATRICIA (MME) (126), CASQUIN JEAN FRANCOIS (MR) (63), LE TALLEC VINCENT (MR) (126), LETHIMONIER STEPHANE (M&ME) (63), MELLOU ZIAD (MR) (63), MIAUD OLIVIER (M&ME) (63), TESSIER JACQUES (M&ME) (101).

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; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.

7.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 91 500 Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	3665 / 3665
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8.0 - Augmentation du montant de l'avance de trésorerie - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide une augmentation du montant de l'avance de trésorerie de façon à la porter à la somme de 15 000 Euros. Cette somme ne peut être supérieure à 1/6ème du budget prévisionnel.

La date d'exigibilité de l'augmentation de cette avance est la date de la tenue de la présente Assemblée Générale. Elle se fait en charges communes générales.

Il est rappelé que cette avance sera remboursable au copropriétaire qui est amené à vendre son ou ses lots, au moment de la mutation de celui-ci, et qu'elle sera appelée pour un montant identique auprès du nouvel acquéreur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	3123 / 3438
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	315 / 3438
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	227 / 3665

Copropriétaires ayant voté contre

CADE PATRICIA (MME) (126), CASQUIN JEAN FRANCOIS (MR) (63), DUMONT LAURENT (M&ME) (63), MELLOU ZIAD (MR) (63).

Se sont abstenus

AMISSE MICHEL/VALERIE (M&ME) (101), LE TALLEC VINCENT (MR) (126).

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	12 copropriétaire(s) totalisant	3501 / 3602
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	101 / 3602
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	63 / 3665

Copropriétaires ayant voté contre

TESSIER JACQUES (M&ME) (101).

Se sont abstenus

MIAUD OLIVIER (M&ME) (63).

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 en cours 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	12 copropriétaire(s) totalisant	3501 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	164 / 10000

Se sont abstenus

AMISSE MICHEL/VALERIE (M&ME) (101), MELLOU ZIAD (MR) (63).

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

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	12 copropriétaire(s) totalisant	3501 / 3501
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	164 / 3665

Se sont abstenus

AMISSE MICHEL/VALERIE (M&ME) (101), MELLOU ZIAD (MR) (63).

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

11.0 - Désignation des membres du conseil syndical -

11.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne CAP WEST GROUPE en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 3 ans.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	3476 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	63 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	126 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
MIAUD OLIVIER (M&ME) (63).

Se sont abstenus
LE TALLEC VINCENT (MR) (126).

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

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	12 copropriétaire(s) totalisant	3476 / 3539
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	63 / 3539
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	126 / 3665

Copropriétaires ayant voté contre
MIAUD OLIVIER (M&ME) (63).

Se sont abstenus
LE TALLEC VINCENT (MR) (126).

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

12.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 1 000 €

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant 3665 / 10000

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

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 3665 / 3665

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1 000 € TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant 3665 / 10000

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

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 3665 / 3665

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Depuis la loi ELAN, l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose que: "l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété". Il en va de même pour les lots transitoires qui doivent obligatoirement figurer sur le règlement de copropriété.

En l'absence de mention dans le règlement de copropriété, ces parties communes seraient menacées d'« inexistence ».

Un copropriétaire pourrait contester des charges spéciales appelées en raison d'une clef de répartition pour des parties communes ne figurant pas dans le règlement de copropriété, alors même que cette clef de répartition a été employée dans la durée et figure dans l'état descriptif de division.

Un copropriétaire jouissant sur une partie commune d'un droit de jouissance privatif conféré en assemblée générale et/ou figurant dans l'état descriptif de division pourrait se le voir contester, tant que ce droit n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété.

Cette rigueur est tempérée par le régime de faveur proposé par la loi ELAN.

En effet, cette loi permet à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier à la majorité simple des personnes présentes ou représentées le règlement de copropriété afin de le «mettre en conformité».

Le syndic et le syndicat ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour bénéficier de cette faculté.

L'audit de votre règlement de copropriété a été lancé afin d'avoir un rapport sur la nécessité de mettre à jour votre règlement de copropriété et un devis à vous présenter pour la mise à jour du règlement de copropriété.

15.0 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

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

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


Président(e) de séance

Secrétaire

Cécile ROBERT

Hélène VANDERWEGEN

Signé par Cécile ROBERT
✓ Signé et certifié par vous sign 

Signé par Hélène VANDERWEGEN
✓ Signé et certifié par vous sign 

**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".