

N° Immeuble: 820131
N° Mandat: 820131
Convocation émise : 2021-08-13

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

1 RUE MAISON NEUVE
49112 VERRIERES EN ANJOU

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 21 septembre 2021 à 17:30

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 handwritten mark or signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'C' followed by a horizontal flourish.

ORDRE DU JOUR

1.0 - PREAMBULE.....	5
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 01/01/202 au 31/12/2020 (article 24).....	5
5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/202 au 31/12/2020 (article 24).....	6
6.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 - (article 24)	6
7.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	7
8.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24)	7
9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)....	8
10.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)	9
11.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)	9
12.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	10
13.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)	11



PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-08-13, les copropriétaires de l'immeuble sis 1 RUE MAISON NEUVE 49112 VERRIERES EN ANJOU se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mardi 21 septembre 2021 à **17:30** - Lieu : NANTES AG 100% DEMATERIALISEE - 25 rue Paul Bellamy 44000 NANTES

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6866
Total des présents et des représentés	3134
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 20 copropriétaire(s) sur 82 représentant 3134 / 10000, 62 copropriétaire(s) représentant 6866 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

ARAGON DOMINIQUE (M/ME) (105), CAP WEST GROUPE (STE) (1193), CLEMENT JEAN LUC (M/ME) (125), DAILLY DIMITRI (M/ME) (103), DESSAGNE PHILIPPE (M/ME) (80), GARRIGUES - WICQUART (M/ME) (80), GENET MARC (M/ME) (125), GROS JACQUES (M/ME) (109), KUROWSKI JEAN MARC (MR) (125), LECOQ SYLVIE (MME) (80), LERISSON YVES (M/ME) (79), LIPA SEBASTIEN (M/ME) (128), MALLEGOL ODILE (MME) (80), MORELLEC GILLES (M/ME) (80), PIRMET DOMINIQUE (M/ME) (125), POUPARDIN OU BEZILLE M (M/ME) (80), REMOT JOEL (MR) (107), REYNAERT STEPHANE (M/ME) (125), TANGUY JEAN LUC (M/ME) (125), VOINEAU STEPHANE (MR) (80).

Copropriétaires absents et non représentés

BARBIER VINCENT (MR) (80), BELAUD SOPHIE (MME) (80), BIGOT (M/ME) (125), BILLARD SAMUEL (M/ME) (103), BOIGNE JEAN MARC (M/ME) (125), BONNO GWENAEL (M/ME) (80), BOUHIER PATRICK (M/ME) (80), BOUTTIER MIGUEL (M/ME) (83), CHABREYRIE XAVIER (MR) (80), CHAMBON MICHAEL (M/ME) (125), CLAVANDIER MICHEL (MR) (80), COLICA JEAN PIERRE (MR) (128), DARCHE PATRICE (M/ME) (125), DAVID OU POITRAL (M/ME) (100), DELVAUX LUCILLE (MME) (125), DUGLERY FRANCK (M/ME) (107), DURAND THIERRY (M/ME) (80), FERNANDO STEPHANE (M/ME) (163), FLANDRIN PHILIPPE (M/ME) (80), GALPIN YANNICK (M/ME) (80), GUEGAN ERIC (M/ME) (79), GUIBERT JOHANN (MR) (125), HERY RENE PAUL (MR) (79), HUBER FRANCIS (M/ME) (80), JAFFRE OLIVIER (M/ME) (253), KNAUB SERGE (M/ME) (80), LASNE LUDOVIC (MR) (103), LAURENT FABIENNE (MME) (125), LE FLOCH - LE CORRE (M/ME) (109), LE RUYET DIDER (M/ME) (205), LEBANSAIS JACKY (M/ME) (100), LEBRETON PHILIPPE (MR) (182), LEMAIRE - BIGOT (M/ME) (160), LEOTY / BOYER (INDI) (105), LESCOP SAMUEL (M/ME) (102), LUNEL ALEXIS (M/ME) (128), LUQUET GILLES (M/ME) (125), MARION PHILIPPE (M/ME) (200), MARROT CHRISTIANE (MME) (80), MINIER MICHAEL (M/ME) (125), MITHOUARD PHILIPPE (M/ME) (125), MOMBODIER JULIEN (MR) (80), NIVOL ALAIN (M/ME) (125), PAPERA ERIC (M/ME) (80), PARON FREDERIC (M/ME) (125), PEILLET PASCAL (M/ME) (107), PHILOUX PASCAL (M/ME) (125), RIDET DAVID (MR) (83), ROBERT FABIEN (MR) (125), ROBERT MICHEL (M/ME) (79), ROBERT NICOLAS (MR) (107),



RONCIN/FRANCHETEAU (M&ME) (83), ROZE JEAN FRANCOIS (M/ME) (125), SAUMTALLY MOHAMMAD (M/ME) (125), SECHER PIERRE (M/ME) (125), SIAUT ANTOINE (MR) (80), SORIN REMI (M/ME) (125), THOURET DAVID (M/ME) (80), TIERTANT JEROME (MR) (103), VACARU ANDREI (MR) (80), VEXIER YVES (M/ME) (80), ZACHARY PIERRE (M/ME) (125).

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 GENERALES (A))

Pour 20 copropriétaire(s) totalisant 3134 / 3134

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 GENERALES (A))

Pour 20 copropriétaire(s) totalisant 3134 / 3134

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/202 au 31/12/2020 (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 01/01/202 au 31/12/2020, pour un montant de 59 336,44 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))



Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3054 / 3054
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	80 / 3134

Se sont abstenus

POUPARDIN OU BEZILLE M (M/ME) (80).

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 31/12/2020 (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 31/12/2020

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	20 copropriétaire(s) totalisant	3134 / 3134
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 - (article 24)

La président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire au service SERGIC 24/7, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes en dehors des heures d'ouvertures des agences, 365 jours par an, proposé par Sergic.

Ce service présente les caractéristiques suivantes :

Objet du service

Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'agence, et doit donc être considéré comme un service d'urgence.

Prestations en dehors du champ d'action du service

Ce service n'a pas vocation et ne peut donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.

Entreprises intervenantes

Le service SERGIC 24/7 fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte

Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, SERGIC 24/7 fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.

Qualité et conditions exigées pour recourir au service



SERGIC 24/7 est un service mis à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.

Prix de la prestation

Par lot principal et par an : 9,92 euros hors taxes soit 11,90 euros toutes taxes comprises soit pour la copropriété un montant de 1 082,90 euros TTC.

Durée du contrat

Le service SERGIC 24/7 étant une option du contrat de syndic de Sergic, sa durée est donc celle dudit contrat.

Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y mettre un terme tout en poursuivant le mandat de syndic, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	17 copropriétaire(s) totalisant	2804 / 3009
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	205 / 3009
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	125 / 3134

Se sont opposés à la décision

LECOQ SYLVIE (MME) (80), REYNAERT STEPHANE (M/ME) (125).

Se sont abstenus

GENET MARC (M/ME) (125).

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

Cependant, cette prestation proposée étant inutile pour la résidence le temps de son exploitation commerciale, il est convenu entre le Président de Séance et le Syndic la société SERGIC qu'elle ne sera pas mise en place.

7.0 - 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.

8.0 - 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 GENERALES (A))

Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3054 / 3134
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	80 / 3134

Se sont opposés à la décision
LECOQ SYLVIE (MME) (80).

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

9.0 - 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.

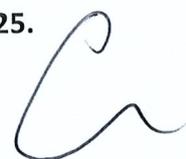
Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	2037 / 10000
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	513 / 10000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	584 / 10000

Se sont opposés à la décision
DAILLY DIMITRI (M/ME) (103), GARRIGUES - WICQUART (M/ME) (80), GENET MARC (M/ME) (125), LECOQ SYLVIE (MME) (80), REYNAERT STEPHANE (M/ME) (125).

Se sont abstenus
GROS JACQUES (M/ME) (109), LIPA SEBASTIEN (M/ME) (128), MALLEGOL ODILE (MME) (80), MORELLEC GILLES (M/ME) (80), POUPARDIN OU BEZILLE M (M/ME) (80), REMOT JOEL (MR) (107).

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.

10.0 - 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 66 700,00 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 GENERALES (A))

Pour	16 copropriétaire(s) totalisant	2692 / 2692
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	442 / 3134

Se sont abstenus

GENET MARC (M/ME) (125), GROS JACQUES (M/ME) (109), LIPA SEBASTIEN (M/ME) (128), POUPARDIN OU BEZILLE M (M/ME) (80).

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

11.0 - 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 GENERALES (A))



Pour	18 copropriétaire(s) totalisant	2929 / 3054
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	125 / 3054
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	80 / 3134

Se sont opposés à la décision
GENET MARC (M/ME) (125).

Se sont abstenus
GARRIGUES - WICQUART (M/ME) (80).

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

12.0 - 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 GENERALES (A))

Pour	16 copropriétaire(s) totalisant	2676 / 10000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	250 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	208 / 10000

Se sont opposés à la décision
GENET MARC (M/ME) (125), REYNAERT STEPHANE (M/ME) (125).

Se sont abstenus
LIPA SEBASTIEN (M/ME) (128), POUPARDIN OU BEZILLE M (M/ME) (80).

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.

13.0 - 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 GENERALES (A))

Pour 20 copropriétaire(s) totalisant 3134 / 3134

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15:25

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. »