

N° Immeuble: 820138  
N° Mandat: 820138  
Convocation émise : 2021-08-13

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

92 RUE DU LEINSTER  
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 21 septembre 2021 à 10:00

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<sup>er</sup> 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 - PREAMBULE.....	4
2.0 - Désignation du Président de séance - (article 24) .....	4
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24) .....	5
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24).....	5
5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24).....	5
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) .....	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).....	7
11.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24) .....	8

## PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-08-13, les copropriétaires de l'immeuble sis 92 RUE DU LEINSTER 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mardi 21 septembre 2021 à **10:00** - Lieu : NANTES AG 100% DEMATERIALISEE - 25 rue Paul Bellamy 44000 NANTES

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	7436
Total des présents et des représentés	2564
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 12 copropriétaire(s) sur 32 représentant 2564 / 10000, 20 copropriétaire(s) représentant 7436 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

BEZIAU ALAIN (M/ME) (227), CAP WEST GROUPE (STE) (368), DELEPINE JEAN-CLAUDE (M/ME) (180), GRIFFAULT PATRICK (M&ME) (213), GUILLO ROLAND (MR) (130), HERBEZ ERIC (M/ME) (213), KERLEO CHARLES (M/ME) (227), MALASSINE AURELIEN (MR) (191), MARCHESSEAU HERVE (MR) (130), ROBIN GILBERT (M/ME) (194), RONDEAU STEPHANE (M/ME) (244), TOUBEAU DE MAISONNEUVE LOIC (M/ME) (247).

Copropriétaires absents et non représentés

ABGRALL DANIEL (MR) (213), BEZIER SERGE (M/ME) (157), CALANVILLE LAURENT (M/ME) (213), CATROS JEAN (M/ME) (130), COUGNAUD CLAIR (MR) (213), DAGUIN PATRICK (M/ME) (213), DENOUAL HERVE (M/ME) (213), HASSAN KAMAL (MR) (213), LEROY OU GALIPOT (M/ME) (137), LOSSOIS STEPHANE (MR) (130), LUYER SYLVAIN (M/ME) (213), MERLET CHRISTIAN (M/ME) (130), MESTDAGH THIERRY (MR) (247), MOULET ARLETTE (MME) (3324), MUNEGA AIME-GEORGES (M/ME) (213), OLIVIER STEPHANE (M/ME) (349), REANT JEAN-JACQUES (M/ME) (361), ROYER ERIC (M/ME) (341), SARRES FREDERIC (M/ME) (213), SZYGENDA STEPHANE (M/ME) (213).

### **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 2564 / 2564

**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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **4.0 - Approbation des comptes 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 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 31/12/2020 , pour un montant de 47 705,55 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**



## **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 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **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 41 000,00 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 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **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 2564 / 2564

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **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 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 10000

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 révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 2564 / 2564

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

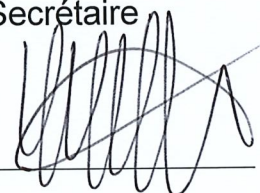

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h30

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. »*