

N° Immeuble: 820138
N° Mandat: 820138
Convocation émise : 2022-08-08

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

92 RUE DU LEINSTER
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du lundi 26 septembre 2022 à 17:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
SERGIC NANTES - Salle RDC
25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES

RAPPEL DES TEXTES :

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

É 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 :

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 - Désignation du Président de séance (article 24)	3
2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24).....	4
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance (article 24)	4
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24).....	4
5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24).....	5
6.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	5
7.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)	5
8.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 24)	6
9.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25)	6
10.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière.....	7
10.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot (article 24)	7
10.2 - Fixation du montant de la mise à prix (article 24)	7
10.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (article 24)	8
11.0 - Décision de confier la gestion des archives à un prestataire extérieur spécialisé (article 25).....	8
12.0 - Participation à distance aux assemblées générales (article 24)	9

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2022-08-08, les copropriétaires de l'immeuble sis 92 RUE DU LEINSTER 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le lundi 26 septembre 2022 à **17:00** - Lieu : SERGIC NANTES - Salle RDC - 25 rue Paul Bellamy 44000 NANTES

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3448
Total des présents et des représentés	6552
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 15 copropriétaire(s) sur 32 représentant 6552 / 10000, 17 copropriétaire(s) représentant 3448 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

BEZIAU ALAIN (M/ME) (227), CALANVILLE LAURENT (M/ME) (213), CAP WEST GROUPE (STE) (368), DAGUIN PATRICK (M/ME) (213), GRIFFAULT PATRICK (M&ME) (213), GUILLO ROLAND (MR) (130), HASSAN KAMAL (MR) (213), HERBEZ ERIC (M/ME) (213), MALASSINE AURELIEN (MR) (191), MOULET ARLETTE (MME) (3324), OLIVIER STEPHANE (M/ME) (349), ROBIN GILBERT (M/ME) (194), RONDEAU STEPHANE (M/ME) (244), SZYGENDA STEPHANE (M/ME) (213), TOUBEAU DE MAISONNEUVE LOIC (M/ME) (247).

Copropriétaires absents et non représentés

ABGRALL DANIEL (MR) (213), BEZIER SERGE (M/ME) (157), CATROS JEAN (M/ME) (130), COUGNAUD CLAIR (MR) (213), DELEPINE JEAN-CLAUDE (M/ME) (180), DENOUAL HERVE (M/ME) (213), KERLEO CHARLES (M/ME) (227), LEROY OU GALIPOT (M/ME) (137), LOSSOIS STEPHANE (MR) (130), LUYER SYLVAIN (M/ME) (213), MARCHESSEAU HERVE (MR) (130), MERLET CHRISTIAN (M/ME) (130), MESTDAGH THIERRY (MR) (247), MUNEGA AIME-GEORGES (M/ME) (213), REANT JEAN-JACQUES (M/ME) (361), ROYER ERIC (M/ME) (341), SARRES FREDERIC (M/ME) (213).

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 la société CAP WEST

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme la société CAP WEST représentée par Madame Aoustin en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

2.0 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance.

Candidature.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en l'absence de candidat, décide de ne pas désigner de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

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 David Lizé qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (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 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant de 51 150,23 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

5.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (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 01/01/2021 au 31/12/2021

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

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 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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 01/01/2023 au 31/12/2023, d'un montant de 47 000,00 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 01/01/2023 au 31/12/2023, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 6552 / 6552

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

8.0 - 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	14 copropriétaire(s) totalisant	6203 / 6203
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	349 / 6552

Se sont abstenus

OLIVIER STEPHANE (M/ME) (349).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

9.0 - 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 du 01/01/2022 au 31/12/2022 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	15 copropriétaire(s) totalisant	6552 / 10000
------	---------------------------------	--------------

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

10.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière

10.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic, rédigé dans le cadre de son compte-rendu joint à la convocation de la présente assemblée générale, sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de M./MME. LEROY ou GALIPOT, propriétaire des lots n°4 et 146 , débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 17 mai 2022, de la somme de 5 413,85 euros

Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre les lots n°4 et 146 aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du(es) lots n°4 et 146 appartenant à M./MME. LEROY ou GALIPOT

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6126 / 6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	426 / 6552

Se sont abstenus

CALANVILLE LAURENT (M/ME) (213), GRIFFAULT PATRICK (M&ME) (213).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

10.2 - Fixation du montant de la mise à prix (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à **50 000,00 euros.**

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de : procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, selon l'échéancier suivant : 31/12/2023

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6131 / 6131
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	421 / 6552

Se sont abstenus

BEZIAU ALAIN (M/ME) (227), ROBIN GILBERT (M/ME) (194).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

10.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application de l'article 11-11 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 et après avoir autorisé le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n°4 et 146, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables la somme de 5 413,85 Euros.

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé charges communes générales, exigible au jour de l'assemblée générale ayant voté cette résolution.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	5763 / 5990
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	227 / 5990
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	562 / 6552

Se sont opposés à la décision

BEZIAU ALAIN (M/ME) (227).

Se sont abstenus

DAGUIN PATRICK (M/ME) (213), OLIVIER STEPHANE (M/ME) (349).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

11.0 - Décision de confier la gestion des archives à un prestataire extérieur spécialisé (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

En application de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par la loi ALUR du 24 Mars 2014, l'Assemblée Générale décide de confier la conservation des archives du syndicat à la société Pro Archives, aux frais du syndicat, à travers un contrat souscrit à son nom, pour un coût annuel de 4,20 euros TTC par lot principal et par an (lots annexes offerts), au taux de TVA en vigueur (20%), selon les conditions générales de vente jointes à la convocation.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic pour régulariser le contrat. Cette dépense est intégrée au budget courant.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	5799 / 10000
------	---------------------------------	--------------

Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	213 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	540 / 10000

Se sont opposés à la décision
HERBEZ ERIC (M/ME) (213).

Se sont abstenus
MALASSINE AURELIEN (MR) (191), OLIVIER STEPHANE (M/ME) (349).

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

12.0 - Participation à distance aux assemblées générales (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 œuvre 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	15 copropriétaire(s) totalisant	6552 / 6552
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

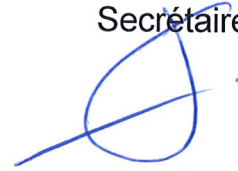

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17:27

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 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".