

**RESIDENCE DUCS DE BRETAGNE  
2/4 RUE PEHANT  
44000 NANTES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU 30 MAI 2023**

Le mardi trente mai deux mille vingt-trois, à onze heures,

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à NANTES (44000), 2/4 rue Pehant, se sont réunis en Assemblée Générale au 96 Avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly sur seine- Salle I, sur convocation qui leur avait été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 100 000 / cent mille tantièmes.

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

Représentant / dix mille tantièmes.

**1. Désignation du président**

Est élu au poste de Président de l'Assemblée Générale,

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2. Election du secrétaire de séance**

Est élue au poste de Secrétaire de l'Assemblée Générale, le syndic, la SAS Lincoln François Premier représentée par

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.  
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

- 3. Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> Janvier 2022 au 31 Décembre 2022 – Article 24 majorité simple**
- 4. Quitus au syndic – Article 24 majorité simple**

5. **Election d'un conseil syndical** - Article 25 majorité absolue
6. **Fixation du seuil de consultation obligatoire par le Conseil Syndical** - Article 25 majorité absolue
7. **Révision du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> Janvier 2023 au 31 Décembre 2023 - Modalités des appels** - Article 24 majorité simple
8. **Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 au 31 Décembre 2024 - Modalités des appels** - Article 24 majorité simple
9. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023** - Art. 25 majorité absolue
10. **Validation des travaux de finition de peintures, sols, dalles plafond des couloirs -2ème et 3ème étage-** Art. 24 Majorité
11. **Travaux – réalisation d'un audit en vue d'élaborer un projet de plan annuel de travaux et un diagnostic de performance énergétique** – Art 24 Majorité simple
  - 11.1 **Décision de réaliser l'audit** - Art 14 Majorité simple
  - 11.2 **Modalités de l'audit via le recours au fonds de travaux** – Art 14 Majorité simple
12. **Résolution à la demande de M et Mme olivier PAGNOT – ARCHENAULT :**
13. **Questions diverses** – Sans vote

### **3. Approbation des comptes du 1er Janvier 2022 au 31 Décembre 2022**

L'Assemblée Générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er Janvier 2022 au 31 Décembre 2022 pour un montant de 242 323,12 €, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **4. Quitus au syndic**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1<sup>er</sup> Janvier 2022 au 31 Décembre 2022.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **5. Election d'un conseil syndical**

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

~~M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical~~

~~L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.~~

~~M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical~~

~~L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.~~

~~M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical~~

~~L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.~~

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

\*Le syndic constate l'absence de candidatures au C.S.

Cette résolution est sans objet.

## **6. Fixation du seuil de consultation obligatoire par le Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale fixe à 10 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour~~
- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient~~
- ~~/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre~~

Cette résolution est sans objet.

## **7. Révision du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> Janvier 2023 au 31 Décembre 2023 - Modalités des appels**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> Janvier 2023 au 31 Décembre 2023 pour un montant de 245 400 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Service Gestion.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **8. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 au 31 Décembre 2024 - Modalités des appels**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> Janvier 2024 au 31 Décembre 2024 pour un montant de 225 400 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Service Gestion.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **9. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023**

L'Assemblée Générale fixe à 0,12 euros par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023 et sera appelé trimestriellement (1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août)

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **10. Validation des travaux de finition de peintures, sols, dalles plafond des couloirs - Art. 24**

##### **Majorité**

L'Assemblée Générale ratifie les travaux de finition de peintures, sols, dalles plafond des couloirs, pour un montant maximum de 20 000 € HT soit 24 000 € TTC. Pour les propriétaires sous mandat avec Réside Etudes, les travaux y afférents seront pris en charge par le gestionnaire et seront exécutés dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 100 000 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **11. Travaux – réalisation d'un audit visant à élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

##### **Préambule :**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » impose la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes ; ce projet sera donc réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- une estimation du niveau de performance énergétique,
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La réalisation de ce diagnostic, qui comprend également le DPE (Diagnostic de Performance Energétique collectif) débouchera sur un plan pluri annuel de travaux (PPT) qui sera à soumettre à l'assemblée générale suivante et qui constituera une programmation chiffrée des travaux envisagés sur les 10 prochaines années.

Le défaut de réalisation du projet de plan pluriannuel est susceptible de sanctions prises par l'autorité administrative et notamment la réalisation ou l'actualisation d'office du plan aux frais du syndicat des copropriétaires.

**→11.1 Réalisation de l'audit en vue de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

**11.1.a Validation du choix de l'entreprise ASCAUDIT pour la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

L'assemblée générale, après avoir examiné, les propositions jointes à la présente convocation, retient le cabinet ASCAUDIT afin de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 8 658€ T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ cent mille millièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient  
100 000/ cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**11.1.b Validation du choix de l'entreprise ACCCEO pour la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

L'assemblée générale, après avoir examiné, les propositions jointes à la présente convocation, retient le cabinet ACCCEO afin de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 7 742.40€ T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ cent mille millièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient  
100 000/ cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**11.1.c Validation du choix de l'entreprise BATISANTE pour la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

L'assemblée générale, après avoir examiné, les propositions jointes à la présente convocation, retient le cabinet BATISANTE afin de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 7 605€ T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000/ cent mille millièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient  
/ cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**→11.2 Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours au fonds de travaux – (article 24)**

**Rappel :** Obligatoire depuis le 1er janvier 1997, le fonds de travaux est une disposition instaurée par la loi ALUR ; Il constitue une réserve pour le syndicat des copropriétaires en vue de financer des dépenses votées par l'assemblée générale, des travaux d'urgence, des travaux imposés par des dispositions légales ou réglementaires ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et la préservation de la santé et la sécurité des occupants.

Conformément aux dispositions de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 dite loi Climat et résilience du 22 août 2021 ayant modifié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et inséré l'article 14-2-1, l'Assemblée Générale valide le financement de l'audit relatif à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le fonds de travaux à hauteur de la somme de € T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- 100 000/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**12. Résolution à la demande de M et Mme olivier PAGNOT – ARCHENAULT :**

Pour la prochaine AG de la résidence Dues de Bretagne 2-4 Rue PEHANT 44000 Nantes vous voudrez bien inscrire à l'ordre du jour l'étude de la mise en place de moyens qui permettront aux copropriétaires de participer aux AG par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

- / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- / cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 100 000/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

\*Le syndic précise que du fait du mandat général de représentation des copropriétaires, la visioconférence n'est pas adaptée au mode de déroulement des AG

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**13. Questions diverses**

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 11<sup>h</sup> 50.

Le Président



Le Secrétaire



*Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : 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 des dites 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85)*