



N° Mandat : 820164  
N° Immeuble : 820164  
Convocation émise : 08/03/2023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST PORNIC 1  
12 RUE DU TRAITE DE PARIS  
44210 PORNIC

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
mercredi 29 mars 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE  
SERGIC NANTES  
25 RUE PAUL BELLAMY  
44000 NANTES

*LA*

## ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24 .....	3
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24 .....	4
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 .....	4
4 - Information sur l'augmentation du coût de l'énergie .....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - article 24 .....	5
6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - article 24 .....	6
7 - Information concernant l'augmentation des honoraires du syndic Sergic .....	6
8 - 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 .....	6
9 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24 .....	7
10 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24 .....	7
11 - Fonds de travaux loi ALUR - article 25 .....	8
12 - Désignation des membres du conseil syndical .....	9
12.1 - Désignation des membres du conseil syndical - article 25 .....	9
13 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25 .....	9
14 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24 .....	9
15 - Décision à prendre pour la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux dit PPT - article 25 .....	10
16 - Information du Syndic sur la procédure opposant le Syndicat des Copropriétaires à Véolia .....	11
17 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) .....	11

## PROCES VERBAL

### Accueil

Sur convocations adressées en date du mercredi 8 mars 2023, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST PORNIC 1 - 12 RUE DU TRAITE DE PARIS, 44210 PORNIC se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 29/03/2023 à 16 heures - Lieu : SERGIC NANTES - 25 Rue Paul Bellamy, 44000 NANTES.

### **Récapitulatif à l'ouverture de la séance**

Total des tantièmes des absents et des non représentés  
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC  
Total des tantièmes du syndicat

### **Tantièmes**

3580  
6420  
10000

### **Clé**

A - CHARGES GENERALES

### **Votants**

12

### **Tantièmes**

6420 / 10000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 12 copropriétaire(s) sur 41 représentant 6420 / 10000, 29 copropriétaire(s) représentant 3580 / 10000 sont absents ou non représentés.

### **Copropriétaires présents**

STE CAP WEST GROUPE (4661)

### **Copropriétaires représentés**

M/ME SIX PASCAL (109)

### **Copropriétaires ayant voté par correspondance**

M/ME CAYSAC SYLVER (70), M/ME DANIEL CLAUDIE (70), M/ME GANDON JOEL (109), M/ME GRASSER GILLES (70), MME HELLOT MARIE PAULE (70), MME LEROY NICOLE (179), MR MOSCATELLI LMP JEAN CLAUDE (436), M&ME ROUXELIN / RICHARD JULIEN (109), M/ME SABALOU CHRISTIAN (109), MR SCOTTI JEAN MARIE (428)

### **Copropriétaires absents et non représentés**

MR AUREGAN PHILIPPE (436), MR BAUMGARTH MATHIEU (70), MR BELLANGER CHRISTOPHE (436), MME BOURDUGE LINDA (109), MME CARIOU HELENE (70), M/ME CHAARI OMAR (109), M/ME CORREARD JEAN YVES (70), M/ME CUAU OLIVIER (140), MR DANIEL YOANN (70), M/ME DEPARCY PATRICK (109), MR DEROUAULT HERVE (109), MR DESTREMEAU HENRY (70), M&ME DURAND GILLES ET CHRISTINE (109), M/ME GARJAN DANIEL (70), MR HUBERT RONAN (70), MR JACQUET PIERRE (70), M/ME JEUNEHOMME GERARD (140), MME LE LOUER ANNICK (109), MR LEFEUVRE JEROME (70), MR LEGER GERARD (70), MR MACHOLT VINCENT (70), MR MORANTIN PHILIPPE (109), MR MOREAU SERGE (70), MR MULLER DIMITRI (70), MR PAILLOU JEAN LOUIS (70), MR PASCAUD STEPHANE (218), M/ME SIMAGA FODE (70), MME TAILPIED ELISABETH (218), MR TARRES YANNICK (179)

### Résolution :

## **1 - Désignation du Président de séance - article 24**

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.  
Candidature de Madame Virginie Aoustin – Cap West

2 VA

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame Virginie Aoustin – Cap West en qualité de Président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6171/6171
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	179/6420
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6420

**Se sont abstenus**

MME LEROY NICOLE (179)

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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

## 2 - 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 de \_\_\_\_\_

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et en l'absence de candidat ne désigne pas de Scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6171/6171
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	179/6420
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6420

**Se sont abstenus**

MME LEROY NICOLE (179)

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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

## 3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.  
Candidature de Monsieur LIZE représentant la société SERGIC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LIZE en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	6350/6350
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6420

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

2 VP



#### 4 - Information sur l'augmentation du coût de l'énergie

Le syndic informe l'assemblée générale de la tendance lourde d'augmentation des prix de l'énergie. Cette augmentation est, notamment, due :

- d'une part à la sortie de crise sanitaire, et la reprise économique qui en a découlé, qui ont entraîné une flambée des tarifs en 2021.
- d'autre part au récent conflit en Ukraine.

Le prix du gaz européen a bondi de plus de 60% atteignant les 345,00 euros le mégawattheure.

Dans un contexte très fluctuant et incertain, la seule action du gouvernement se situe sur la modération des taxes appliquées, mais ne peut en aucun cas intervenir sur le prix de la molécule.

Le gouvernement a donc étendu le bouclier tarifaire sur le gaz aux copropriétés. Cependant il ne concerne que la période du 1er octobre 2021 au 30 juin 2022 et ne permettra pas de compenser à 100 % l'augmentation du coût de l'énergie.

En conséquence, le syndic recommande à l'assemblée générale 2 actions :

1/ Augmenter de 50% le budget prévisionnel pour les charges de "chauffage, énergie et combustibles" pour les budgets des exercices 2022 et 2023 (en effet le bouclier tarifaire s'appliquera en 2 fois et à posteriori des règlements des factures. Il est donc important d'anticiper les hausses et donc de mieux calibrer la trésorerie de la copropriété.

2/ Mettre en oeuvre sans délai des actions concrètes de régulation dans les résidences en lien avec les exploitants, telles que :

- Diminution de la consigne générale de chauffe (1 degré de baisse = 10 % environ de gain sur le budget)
- Augmentation du réducteur de nuit éventuel (plage plus importante et diminution plus forte)
- Arrêt plus rapide du chauffage même si les conditions météorologiques ne sont pas encore idéales (et remise en route la plus tardive possible de la prochaine saison de chauffe)
- Diminution des consignes de chauffage dans les logements dès lors qu'il y a une absence de plus de 8 heures dans la journée ou absences prolongées.

#### 5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - 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 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 89 373,78 euros et leurs annexes.



Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaires(s) totalisant  
Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

6350/6350  
70/6420

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

**6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - 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 01/01/2022 au 31/12/2022.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant  
Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

6350/6350  
70/6420

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

**7 - Information concernant l'augmentation des honoraires du syndic Sergic**

Le Syndic informe les copropriétaires du contexte économique général de l'année 2022 et des prévisions pour l'année 2023, notamment : inflation des prix (6.2% des prix sur l'année 2022, poursuite à prévoir sur l'année 2023 avec une prévision de 4.7%).

- Hausse des coûts du gaz et de l'électricité
- Augmentation charges fixes
- Défense d'un juste niveau de rémunération pour nos collaborateurs

Jusqu'à présent, Sergic n'a pas répercuté l'inflation sur ses tarifs.

Ce contexte très fluctuant et incertain nous concerne tous et n'a pas épargné votre syndic, Sergic.

En conséquence, Sergic informe les copropriétaires de l'augmentation de ses tarifs pour l'année 2023. Sergic a souhaité limiter l'augmentation de ses tarifs à une hausse de 1.50 € TTC par mois par lot en moyenne, que vous pourrez constater dans le contrat soumis au vote de l'assemblée générale.

**8 - 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.

Q VA  
6/12



Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion de trois exercices comptables du syndicat de copropriété à compter du 30/03/2023 pour se terminer au plus tard le 28/03/2026

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 4 946,65 Euros HT, soit 5 935,98 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

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

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6280/10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000

**Se sont abstenus**

M/ME DANIEL CLAUDIE (70)

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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

## **9 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - 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 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 91 250,00 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 GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6280/6280
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	140/6420

**Se sont abstenus**

M/ME CAYSAC SYLVER (70), M/ME DANIEL CLAUDIE (70)

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

## **10 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - 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 01/01/2024 au 31/12/2024, d'un montant de 91 250,00 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 01/01/2024 au 31/12/2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6280/6280
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	140/6420

**Se sont abstenus**

M/ME CAYSAC SYLVER (70), M/ME DANIEL CLAUDIE (70)

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

## 11 - 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 01/01/2023 au 31/12/2023 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 GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	6210/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	140/10000
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000

**Se sont abstenus**

M/ME CAYSAC SYLVER (70), M/ME GRASSER GILLES (70)

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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



## 12 - Désignation des membres du conseil syndical

### 12.1 - Désignation des membres du conseil syndical - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

La société CAP WEST, représentée par Mme ROBERT est actuellement membre du conseil syndical

La société CAP WEST, représentée par Mme ROBERT fait acte de candidature

L'Assemblée Générale désigne la société CAP WEST, représentée par Mme ROBERT en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 3 ans.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6280/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	140/10000

**Se sont abstenus**

M/ME CAYSAC SYLVER (70), M/ME GRASSER GILLES (70)

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

## 13 - 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 1 000,00 € TTC.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	6350/10000
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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

## 14 - 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	11 copropriétaire(s) totalisant	6350/6350
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6420

MME HELLOT MARIE PAULE (70)

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

## 15 - Décision à prendre pour la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux dit PPT - article 25

Informée des prochaines échéances prévues notamment par la loi de transition énergétique et de croissance verte (LTECV du 18 Aout 2015) concernant notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre la précarité énergétique et la réduction des consommations d'énergie, l'assemblée générale décide de réaliser un plan pluriannuel de travaux sur les 10 prochaines années.

Ce plan comprendra :

- Un diagnostic de l'état d'entretien de la copropriété.
- L'étude de la conformité de la résidence par rapport aux obligations réglementaires et des précisions sur les mises en conformité nécessaires le cas échéant.
- Une analyse sécuritaire (sécurité incendie & électricité)
- L'étude des éventuels travaux d'entretien et ou d'amélioration qui seront évalués sous forme d'enveloppe budgétaire.
- Une planification des travaux sur les 10 années à venir.

Le plan pluriannuel fera l'objet d'un rapport qui sera présenté au conseil syndical et aux copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

Elle décide de confier la réalisation de ce PPT à la société MAGELLAN IMMOBILIER CONSEIL (Filiale du groupe SERGIC) selon le devis joint à la convocation pour un montant de 9 768,00 euros TTC

Le financement de ce plan pluriannuel sera assuré comme suit : 100% exigible le 01/07/2023

Cette dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition suivante : A- CHARGES COMMUNES GENERALES

Quoiqu'il arrive et même s'il y a du retard dans la réalisation de cette opération, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	6280/10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/10000

**Se sont abstenus**

M/ME GRASSER GILLES (70)

**Copropriétaires opposés à la décision**

M/ME CAYSAC SYLVER (70)



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

## 16 - Information du Syndic sur la procédure opposant le Syndicat des Copropriétaires à Véolia

La société Véolia a présenté une facture de 106 265,68 euros du 6 janvier 2022 contestée par le Syndic. En l'absence de fuite constatée, le Syndic a contesté cette facture : ce fournisseur n'a pas respecté son obligation de relevés annuels les années précédentes. Au surplus, Véolia a procédé au remplacement du compteur, rendant donc difficile le contrôle des consommations réelles des années précédentes.

Véolia n'a pas donné suite à la contestation initiale, itérée par un courrier d'avocat, en la personne de Me Clarisse le Grand.

Véolia, via son avocat, met en demeure Cap West, et non le Syndicat des Copropriétaires, le 5 janvier 2023 de régler cette facture.

Le dossier est confié à Me Clarisse le Grand, pour assurer la défense des intérêts du Syndicat des Copropriétaires

## 17 - 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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 heures 00

*Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.*

*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. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.*

*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de*

   
11/12



*la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

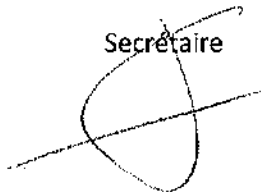
Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance



Scrutateur(s)

Secrétaire



---

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

---