



N° Mandat : 820164

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 18 juin 2025

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

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 27 mai 2025, 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 18/06/2025 à 09 heures - Lieu : SERGIC NANTES - 25 Rue Paul Bellamy, 44000 NANTES.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3977
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	6023
● Dont votants par correspondance	1113
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES GENERALES	11	6023 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 11 copropriétaire(s) sur 40 représentant 6023 / 10000 tantièmes, 29 copropriétaire(s) représentant 3977 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

CAPWEST GROUPE (4731), MME FAVREAU DOMINIQUE (70), M/ME SIX PASCAL (109)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M/ME DANIEL CLAUDIE (70), M/ME GANDON JOEL (109), M/ME GARJAN DANIEL (70), MME HELLOT MARIE PAULE (70), MR LEFEUVRE JEROME (70), MME LEROY NICOLE (179), MR MOSCATELLI LMP JEAN CLAUDE (436), M&ME ROUXELIN / RICHARD JULIEN (109)

Copropriétaires absents et non représentés

MR AUREGAN PHILIPPE (436), MR BELLANGER CHRISTOPHE (436), MME BOURDUGE LINDA (109), MME CARIOU HELENE (70), M/ME CAYSAC SYLVER (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 DESTREMAU HENRY (70), M&ME DURAND GILLES ET CHRISTINE (109), MR GALLAIS BRUNO (109), M/ME GRASSER GILLES (70), MR HUBERT RONAN (70), MR JACQUET PIERRE (70), M&ME KUKOWITSCH DURRENBERGER NICOLAS ELISABETH (140), MME LE LOUER ANNICK (109), MR MACHOLT VINCENT (70), MR MORANTIN PHILIPPE (109), MR MOREAU SERGE (70), MR MULLER DIMITRI (70), MR PAILLOU JEAN LOUIS (70), MME PASCAUD CORINNE (218), MR SCOTTI JEAN MARIE (428), 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.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame FAVREAU en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5735/5735
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	288/6023

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), MME LEROY NICOLE (179)

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.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas élire de scrutateur faute de candidat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5735/5735
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	288/6023

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), MME LEROY NICOLE (179)

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 LE MEITOUR Benjamin (SERGIC)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LE MEITOUR Benjamin (SERGIC) en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s)	5844/5844
	totalisant	
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	179/6023

Se sont abstenus
MME LEROY NICOLE (179)

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

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - 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 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de 196 595,81 euros et leurs annexes, pour un budget appelé de 122 000,52 euros, soit un dépassement de 74 595,29 euros à régulariser auprès de l'ensemble des copropriétaires.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	5595/5595
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	428/6023

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), M/ME GARJAN DANIEL (70), MR LEFEUVRE JEROME (70), MME LEROY NICOLE (179)

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

5 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24

Le Président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révise et approuve le **budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 186 094,00 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	8 copropriétaire(s) totalisant	5665/5665
------	--------------------------------	-----------

Abstention 3 copropriétaire(s) totalisant 358/6023

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), MR LEFEUVRE JEROME (70), MME LEROY NICOLE (179)

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

6 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 - 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 01/01/2026 au 31/12/2026, d'un montant de 186 094,00 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 01/01/2026 au 31/12/2026, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	5665/5665
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	358/6023

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), MR LEFEUVRE JEROME (70), MME LEROY NICOLE (179)

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

7 - Fonds de travaux obligatoire - 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 2023 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux obligatoire d'un montant minimum de 5% du budget et de

2,5% de montant du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) , une fois celui-ci adopté par l'assemblée générale.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la **cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2025 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	7 copropriétaire(s) totalisant	5595/10000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	428/10000

Se sont abstenus

M/ME GANDON JOEL (109), M/ME GARJAN DANIEL (70), MR LEFEUVRE JEROME (70), MME LEROY NICOLE (179)

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

8 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications - sans vote

Le syndic informe l'Assemblée Générale des nouvelles dispositions issues de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

L'une de ces dispositions concerne les modalités de notifications et de mise en demeure.

En application de l'article 38 de cette loi, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis acte, dorénavant, la généralisation des notifications par lettre recommandée électronique.

Cependant, chaque copropriétaire peut, à tout moment, demander l'envoi postal de ces notifications. Pour cela, il lui suffit soit de se rendre sur son espace client ou d'informer son gestionnaire pour la mise à jour de ses préférences d'envoi.

9 - Questions diverses - sans vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 09 heures 24.

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 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



Scutateur(s)



Secrétaire

PROCES-VERBAL CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVÉ DANS LES REGISTRES
