



N° Mandat : 820131

N° Immeuble : 820131

Convocation émise : 15/03/2024

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST PELLOUAILLES  
1 RUE MAISON NEUVE  
49112 VERRIERES EN ANJOU

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
mercredi 17 avril 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE  
SERGIC NANTES - Salle 1er étage  
25 RUE PAUL BELLAMY  
44000 NANTES

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du Président de séance - article 24 .....	4
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24.....	4
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 .....	4
4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24 .....	5
5 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24 .....	5
6 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24 .....	5
7 - Fonds de travaux loi ALUR - article 25.....	6
8 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24 .....	7
9 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT).....	8
9.1 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24.....	9
10 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) .....	10

## **PROCES VERBAL**

### Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 15 mars 2024, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST PELLOUAILLES - 1 RUE MAISON NEUVE, 49112 VERRIERES EN ANJOU se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 17/04/2024 à 09 heures 30 - Lieu : SERGIC NANTES - Salle 1er étage - 25 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES.

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

	<b>Tantièmes</b>
Total des tantièmes des absents et des non représentés	6162
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	3838
Total des tantièmes du syndicat	10000

<b>Clé</b>	<b>Votants</b>	<b>Tantièmes</b>
A - CHARGES GENERALES	22	3838 / 10000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 22 copropriétaire(s) sur 77 représentants 3838 / 10000, 55 copropriétaire(s) représentant 6162 / 10000 sont absents ou non représentés.

### **Copropriétaires présents**

CAPWEST GROUPE (1761), M/ME DAVID OU POITRAL (100)

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

M/ME ARAGON DOMINIQUE (105), MME BELAUD SOPHIE (80), M/ME BOIGNE JEAN MARC (125), M/ME DESSAGNE PHILIPPE (80), M/ME DURAND THIERRY (80), M/ME GARRIGUES - WICQUART (80), M/ME GROS JACQUES (109), MR KUROWSKI JEAN MARC (125), MME LECOQ SYLVIE (80), M/ME LERISSON YVES (79), M/ME LIPA SEBASTIEN (128), M/ME LUQUET GILLES (125), MME MALLEGOL ODILE (80), MME MARROT CHRISTIANE (80), M/ME MORELLEC GILLES (80), SARL NCPF IMO (125), M/ME PHILOUX PASCAL (125), M/ME REYNAERT STEPHANE (125), MR RIDET DAVID (83), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

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

MR BARBIER VINCENT (80), M/ME BIGOT (125), M/ME BILLARD SAMUEL (103), M/ME BONNO GWENAEEL (80), M/ME BOUHIER PATRICK (80), M/ME BOUTTIER MIGUEL (83), MR CHAINET RAPHAEL (125), M/ME CHAMBON MICHAEL (125), MR CLAVANDIER MICHEL (80), M/ME CLEMENT JEAN LUC (125), MR COLICA JEAN PIERRE (128), MME DELVAUX LUCILLE (125), M/ME DUGLERY FRANCK (107), M/ME FERNANDO STEPHANE (163), M/ME FLANDRIN PHILIPPE (80), MR GABORIT JACQUES RAYMOND LOUIS (125), M/ME GALPIN YANNICK (80), M/ME GENET MARC (125), M/ME GUEGAN ERIC (79), MR GUIBERT JOHANN (125), MR HERY RENE PAUL (79), M/ME HUBER FRANCIS (80), M/ME JAFFRE OLIVIER (128), MME JAUD ELIANE (125), M/ME KNAUB SERGE (80), MR LASNE LUDOVIC (103), MME LAURENT FABIENNE (125), M/ME LE FLOCH - LE CORRE (109), M/ME LE RUYET DIDIER (205), MR LEBRETON PHILIPPE (182), M/ME LEMAIRE - BIGOT (160), INDI LEOTY / BOYER (105), M/ME LESCOP SAMUEL (102), M/ME LUNEL ALEXIS (128), M/ME MARION PHILIPPE (200), M/ME MINIER MICKAEL (125), M/ME MITHOUARD PHILIPPE (125), MR MOMBBIER JULIEN (80), M/ME NIVOL ALAIN (125), M/ME PAPERAS ERIC (80), M/ME PEILLET PASCAL (107), M/ME PIRMET DOMINIQUE (125), MR REMOT JOEL (107), MR ROBERT FABIEN (125), M/ME ROBERT MICHEL (79), MR ROBERT NICOLAS (107), M/ME ROZE JEAN FRANCOIS (125), M/ME SAUMTALLY MOHAMMAD (125), M/ME SECHER PIERRE (125), M/ME SORIN REMI (125), M/ME THOURET DAVID (80), MR TIERTANT JEROME (103), MME TUSSEAU MARIE (80), M/ME VEXIER YVES (80), MR VOINEAU STEPHANE (80)

## 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 Monsieur DAVID en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3547/3547
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	291/3838

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), MR RIDET DAVID (83), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**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, nomme Madame ROBERT en qualité de Scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3547/3547
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	291/3838

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), MR RIDET DAVID (83), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**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 représentant la société SERGIC.

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

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	20 copropriétaire(s) totalisant	3630/3630
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	208/3838

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

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

## 4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - 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 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 64.484,36 euros et leurs annexes.

Solde excédant d'un montant de 2.615,59 euros.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	20 copropriétaire(s) totalisant	3650/3650
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	188/3838

**Se sont abstenus**

M/ME ARAGON DOMINIQUE (105), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**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 01/01/2024 au 31/12/2024 - 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 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 67.100 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	19 copropriétaire(s) totalisant	3525/3525
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	313/3838

**Se sont abstenus**

M/ME ARAGON DOMINIQUE (105), MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

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

## 6 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - 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 01/01/2025 au 31/12/2025, d'un montant de 67.100 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 01/01/2025 au 31/12/2025, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

**Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))**

Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3525/3650
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	125/3650
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	188/3838

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**Copropriétaires opposés à la décision**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125)

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

## 7 - 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 01/01/2024 au 31/12/2024 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	19 copropriétaire(s) totalisant	3547/10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	83/10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	208/10000

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**Copropriétaires opposés à la décision**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME BELAUD SOPHIE (80), M/ME BOIGNE JEAN MARC (125), CAPWEST GROUPE (1761), M/ME DAVID OU POITRAL (100), M/ME DESSAGNE PHILIPPE (80), M/ME DURAND THIERRY (80), M/ME GARRIGUES - WICQUART (80), M/ME GROS JACQUES

(109), MME LECOQ SYLVIE (80), M/ME LERISSON YVES (79), M/ME LIPA SEBASTIEN (128), M/ME LUQUET GILLES (125), MME MALLEGOL ODILE (80), MME MARROT CHRISTIANE (80), M/ME MORELLEC GILLES (80), SARL NCPF IMO (125), M/ME PHILOUX PASCAL (125), M/ME REYNAERT STEPHANE (125)

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

**Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	19 copropriétaire(s) totalisant	3547/3630
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	83/3630
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	208/3838

**Se sont abstenus**

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

**Copropriétaires opposés à la décision**

MR RIDET DAVID (83)

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

## **8 - 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 précédent 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	21 copropriétaire(s) totalisant	3755/3755
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	83/3838

**Se sont abstenus**

M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

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

## 9 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT)

Rappel / Ne faisant pas l'objet d'un vote

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire\* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- 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 au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- 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.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots totaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

## **9.1 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à MAGELLAN ou à défaut, confie au Conseil Syndical le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicats des copropriétaires, pour un montant de 8 530 Euros HT soit 10 236 Euros TTC.

L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :

Clef : charges communes générales

Le 01/06/24 pour 100 %

### Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	2984/3112
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	128/3112
Abstention	7 copropriétaire(s) totalisant	726/3838

### Se sont abstenus

M/ME ARAGON DOMINIQUE (105), MR KUROWSKI JEAN MARC (125), MME MALLEGOL ODILE (80), SARL NCPF IMO (125), M/ME PHILOUX PASCAL (125), MR RIDET DAVID (83), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

### Copropriétaires opposés à la décision

M/ME LIPA SEBASTIEN (128)

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

## 10 - 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 recommandé.

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 10 heures 22

*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.*

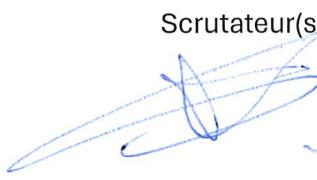
*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

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

Président de séance



Scrutateur(s)



Secrétaire



---

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

---