



N° Mandat : 820131
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST PELLOUAILLES
1 RUE MAISON NEUVE
49112 VERRIERES EN ANJOU

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mardi 29 avril 2025

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

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 8 avril 2025, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST PELLOUAILLES - 1 RUE MAISON NEUVE, 49112 VERRIERES EN ANJOU se sont réunis en assemblée générale annuelle le 29/04/2025 à 14 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	6970
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	3030
● Dont votants par correspondance	3030
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES GENERALES	13	3030 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 13 copropriétaire(s) sur 75 représentant 3030 / 10000 tantièmes, 62 copropriétaire(s) représentant 6970 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires ayant voté par correspondance

CAPWEST GROUPE (1841), M/ME DESSAGNE PHILIPPE (80), M/ME DURAND THIERRY (80), MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M/ME LERISSON YVES (79), M/ME LIPA SEBASTIEN (128), M/ME LUQUET GILLES (125), MME MALLEGOL ODILE (80), M/ME MORELLEC GILLES (80), M/ME PHILOUX PASCAL (125), M/ME REYNAERT STEPHANE (125), M/ME ROBERT MICHEL (79), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

Copropriétaires absents et non représentés

M/ME ARAGON DOMINIQUE (105), MR BARBIER VINCENT (80), MME BELAUD SOPHIE (80), M/ME BIGOT (125), M/ME BILLARD SAMUEL (103), M/ME BOIGNE JEAN MARC (125), M/ME BONNO GWENAELE (80), M/ME BOUHIER PATRICK (80), MR CHAINET RAPHAEL (125), M/ME CHAMBON MICHAEL (125), M/ME CLEMENT JEAN LUC (125), MR COLICA JEAN PIERRE (128), M/ME DAVID OU POITRAL (100), MME DELVAUX LUCILLE (125), MR DORVAL RONAN ROGER (107), M/ME DUGLERY FRANCK (107), M/ME FERNANDO STEPHANE (163), M/ME FLANDRIN PHILIPPE (80), MR GABORIT JACQUES RAYMOND LOUIS (208), M/ME GALPIN YANNICK (80), M/ME GARRIGUES - WICQUART (80), M/ME GENET MARC (125), M/ME GROS JACQUES (109), 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), M/ME LESCOP SAMUEL (102), M/ME LUNEL ALEXIS (128), M/ME MARION PHILIPPE (200), MME MARROT CHRISTIANE (80), M/ME MINIER MICKAEL (125), M/ME MITHOUARD PHILIPPE (125), MR MOMBBIER JULIEN (80), SARL NCPF IMO (125), M/ME NIVOL ALAIN (125), M/ME PAPERAS ERIC (80), M/ME PEILLET PASCAL (107), M/ME PIRMET DOMINIQUE (125), MR RIDET DAVID (83), MR ROBERT FABIEN (125), 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)

Copropriétaires entrés en cours de période

M&ME GRAMOND ET PETIT JEAN-CHARLES ET VIVIANE EDITH (105), MME LECOQ SYLVIE (80)

Résolution :

Sont entrés :

M&ME GRAMOND ET PETIT JEAN-CHARLES ET VIVIANE EDITH (105) à 14 heures 32, MME LECOQ SYLVIE (80) à 14 heures 32

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 3215 tantièmes.

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 GRAMOND en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	13	copropriétaire(s)	3004/3004
		totalisant	
Abstention	2	copropriétaire(s) totalisant	211/3215

Se sont abstenus

M/ME LIPA SEBASTIEN (128), 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 LECOQ en qualité de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	13	copropriétaire(s)	3004/3004
		totalisant	
Abstention	2	copropriétaire(s) totalisant	211/3215

Se sont abstenus

M/ME LIPA SEBASTIEN (128), 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 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	13	copropriétaire(s)	3004/3004
		totalisant	
Abstention		2 copropriétaire(s) totalisant	211/3215

Se sont abstenus

M/ME LIPA SEBASTIEN (128), 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 01/01/2024 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 95 989,38 euros et leurs annexes, pour un budget appelé de 67 101,24 euros, soit un dépassement de 28 888,14 euros à régulariser auprès de l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic se rapprochera du prestataire PROARCHIVES concernant l'augmentation de 2.24 HT à 3.95 HT entre 2023 et 2024. La facture d'archivage de 2023 pour un montant de 489.60 sera déduite de l'exercice.

Le suivi travaux AMO pour un montant de 264 Euros TTC sera imputer sur le compte travaux moquette conformément aux résolutions de 2022. L'indexation du contrat de syndic sera abaissée à 200 Euros.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10	copropriétaire(s)	2720/2973
		totalisant	
Contre		2 copropriétaire(s) totalisant	253/2973
Abstention		3 copropriétaire(s) totalisant	242/3215

Se sont abstenus

M/ME DURAND THIERRY (80), M/ME ROBERT MICHEL (79), M&ME TRINH / HUA QUANG VINH (83)

Copropriétaires opposés à la décision

MR KUROWSKI JEAN MARC (125), M/ME LIPA SEBASTIEN (128)

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 94 120,00 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	11	copropriétaire(s)	2845/2973
totalisant			
Contre	1	copropriétaire(s) totalisant	128/2973
Abstention	3	copropriétaire(s) totalisant	242/3215

Se sont abstenus

M/ME DURAND THIERRY (80), M/ME ROBERT MICHEL (79), 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.

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 94 120,00 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - Information sur l'obligation d' Assurance pour tous les copropriétaires (Ne faisant pas l'objet d'un vote) - sans vote

Le syndic rappelle à l'assemblée que tout copropriétaire (qu'il soit occupant ou non occupant) à l'obligation de s'assurer.

La loi ALUR au travers de l'article 9-1 a précisé cette obligation en stipulant que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Concernant le syndicat des copropriétaires : La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est incluse dans les contrats souscrits par le syndic.

Concernant les copropriétaires occupant leur logement : Cette responsabilité civile est généralement incluse dans les contrats multirisques habitation. Il est conseillé aux copropriétaires concernés de vérifier cette disposition dans leur contrat.

Concernant les copropriétaires n'occupant pas eux-mêmes leur logement : Cette mesure concerne tout particulièrement les copropriétaires bailleurs. Afin d'éviter toute carence d'assurance, il leur est conseillé de souscrire individuellement à une garantie PNO (Propriétaire Non Occupant) spécifique afin de se mettre en conformité avec la nouvelle loi. Il est porté à la connaissance des copropriétaires que le cabinet de courtage d'assurance CCGA, filiale à 100%

de Sergic, a négocié une assurance PNO pour les copropriétaires bailleurs dans une copropriété d'appartements dont Sergic est syndic (copropriété de 4 appartements minimum). L'offre commercialisée par CCGA est le contrat COPBAIL dont le coût de souscription est de 75 euros par an pour l'année 2025.

10 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications (ne faisant pas l'objet d'un vote) - 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.

11 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote) - sans vote

Il est précisé que le copropriétaire CAPWEST est débiteur à ce jour de plus de 28 000 Euros à la clôture de l'exercice. Il est demandé au syndic de veiller au recouvrement.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14 heures 59.

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.

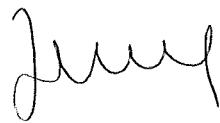
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

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

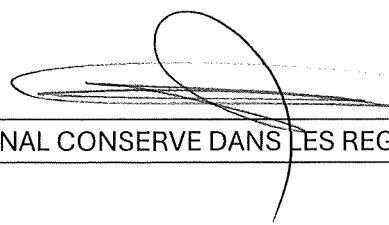
Président de séance



Scrutateur(s)



Secrétaire



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