



N° Mandat : 820160

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST PORNIC VAL ST MARTIN
LE VAL SAINT MARTIN
44210 PORNIC

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 18 juin 2025

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

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mercredi 28 mai 2025, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST PORNIC VAL ST MARTIN - LE VAL SAINT MARTIN, 44210 PORNIC se sont réunis en assemblée générale annuelle le 18/06/2025 à 16 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	5589
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4411
● Dont votants par correspondance	2020
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	23	4411 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 23 copropriétaire(s) sur 86 représentant 4411 / 10000 tantièmes, 63 copropriétaire(s) représentant 5589 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

CAPWEST GROUPE (2391)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M/ME BLANCHARD JEAN-PIERRE (103), M/ME BOCLAUD LUDOVIC (74), M/ME CARDEBAT BERNARD (80), MR CHABOTY FREDERIC (67), M/ME DAMBRUNE CHRISTOPHE (140), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144), M/ME FONTENEAU PHILIPPE (99), M/ME GALLIENNE ALAIN (101), M/ME GRENIER CHRISTOPHE (73), M/ME GUILLOTON JEAN (67), M/ME ITSWEIRE PHILIPPE (68), M/ME LACLAU/HARDUIN (105), M/ME LE DIREACH DANIEL (110), MME LIAUD ANNE (67), M/ME MAJCHRZAK CHRISTIAN (71), M/ME MALVAULT WILFRID (108), M/ME MARTIN CHRISTOPHE (79), M/ME PICARD FRANCIS (74), M/ME RENOUARD ERIC (134), M/ME TRAN VAN/DESCHAMPS (70), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72), M/ME VASSEUR JEAN-MARIE (114)

Copropriétaires absents et non représentés

MME ADAGAS EMILIE (71), MR AUBINAIS LAURENT (149), M/ME BARRE THIERRY (74), M/ME BEAULIEU JOEL (134), M/ME BENOIT LUDOVIC (77), M/ME BILLAUD DOMINIQUE (71), M/ME BIZON STEPHANE (99), MR BOISARD PIERRE (67), M/ME BOUGARET PHILIPPE (66), MME BOUTTEVILLE CATHERINE (74), M/ME BRUGE JACQUES (77), M&ME CHEREL VAULEON SEBASTIEN DELPHINE (70), MR COUDREUSE HERVE (73), M/ME CRASNIER ERIC (146), MR D'ARBOUSSIER FELIX (73), M/ME DELANOUE JEAN-LUC (74), M/ME DELAVILLE JAN-LOU (100), MME DESAINTDO ISABELLE (79), MR DULAURENT FRANCOIS (70), MR FLAU YANN (70), M/ME FONTENIT BERNARD (67), M/ME FORATIER NICOLAS (80), M/ME GAUTREAU JEAN-YVES (70), MME GAUTRET VALERIE (71), M/ME GAUVRIT THIERRY (71), MR GIVAJA GAUTIER (68), M&ME GODINEAU PHILIPPE (106), MME GUIBELIN STEPHANIE (110), M/ME HAMON CEDRIC (71), MR HAUCHARD CHRISTIAN (80), M/ME HAUCHARD CHRISTOPHE (71), MME HERVE ANNE (163), MR JUMELIN ROMAIN (70), M/ME LAISNE GUILLAUME (158), M/ME LE BOUILL/CONNAN (74), M/ME LE RAY CYPRIEN (71), M/ME LECONTE MARC-OLIVIER (119), M/ME LEROUX ROLAND (105), M/ME LOUVEAU LAURENT (80), M&ME MAILLARD PIERRE (100), MME MANUELLE ISABELLE (113), M/ME MARILLOT LIONEL (101), M/ME MARTIN FREDERIC (70), MME MASSONNET DANIELE (109), M/ME ORDRONNEAU GUILLAUME (83), MR ORTILLON DAMIEN (80), M/ME OUAIRY PAUL (69), M/ME PAINCHAUD CHRISTIAN (71), MR PASCO TRISTAN (115), M/ME PECOT DIDIER (118),

MR PEQUIOT YANN (78), MME PERROT CHRISTINE (105), M/ME RAFAILLAC FERNANDO (108), M/ME REINS NICOLAS (71), MME RETIF CHRISTINE (67), M/ME RIPOCHÉ CHRISTIAN (120), MME RONCIN EDITH (104), MME SCHAAF VALERIE (70), M/ME SINGER LAURENT (73), M/ME TALLEU ERIC (80), M/ME TOCCO ADRIANO (75), MR VASLIN JONATHAN (70), MME VELCHEVA STANIMIRA (120)

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 SUN en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	21 copropriétaire(s) totalisant	4127/4127
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	284/4411

Se sont abstenus

M/ME DAMBRUNE CHRISTOPHE (140), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144)

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 nommer de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	21 copropriétaire(s) totalisant	4127/4127
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	284/4411

Se sont abstenus

M/ME DAMBRUNE CHRISTOPHE (140), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144)

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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour	22 copropriétaire(s) totalisant	4267/4267
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	144/4411

Se sont abstenus

M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144)

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 142 152,66 euros et leurs annexes, pour un budget appelé de 118 998,56 euros, soit un dépassement de 23 154,10 euros à régulariser auprès de l'ensemble des copropriétaires.**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	3428/4035
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	607/4035
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	376/4411

Se sont abstenus

M/ME FONTENEAU PHILIPPE (99), M/ME GALLIENNE ALAIN (101), M/ME ITSWEIRE PHILIPPE (68), M/ME MALVAULT WILFRID (108)

Copropriétaires opposés à la décision

M/ME BLANCHARD JEAN-PIERRE (103), M/ME BOCLAUD LUDOVIC (74), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144), M/ME GRENIER CHRISTOPHE (73), M/ME MAJCHRZAK CHRISTIAN (71), M/ME TRAN VAN/DESCHAMPS (70), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72)

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 142 000,00 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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s)	3599/4164
	totalisant	
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	565/4164
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	247/4411

Se sont abstenus

MR CHABOTY FREDERIC (67), M/ME MALVAULT WILFRID (108), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72)

Copropriétaires opposés à la décision

M/ME BLANCHARD JEAN-PIERRE (103), M/ME BOCLAUD LUDOVIC (74), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144), M/ME GALLIENNE ALAIN (101), M/ME GRENIER CHRISTOPHE (73), M/ME TRAN VAN/DESCHAMPS (70)

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 142 000,00 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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s)	3567/4132
	totalisant	
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	565/4132
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	279/4411

Se sont abstenus

M/ME FONTENEAU PHILIPPE (99), M/ME MALVAULT WILFRID (108), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72)

Copropriétaires opposés à la décision

M/ME BLANCHARD JEAN-PIERRE (103), M/ME BOCLAUD LUDOVIC (74), M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144), M/ME GALLIENNE ALAIN (101), M/ME GRENIER CHRISTOPHE (73), M/ME TRAN VAN/DESCHAMPS (70)

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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour	17 copropriétaire(s)	3843/10000
	totalisant	
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	315/10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	253/10000

Se sont abstenus

M/ME LE DIREACH DANIEL (110), M/ME MAJCHRZAK CHRISTIAN (71), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72)

Copropriétaires opposés à la décision

M/ME BLANCHARD JEAN-PIERRE (103), M/ME BOCLAUD LUDOVIC (74), CAPWEST GROUPE (2391), M/ME CARDEBAT BERNARD (80), MR CHABOTY FREDERIC (67), M/ME DAMBRUNE CHRISTOPHE (140), M/ME FONTENEAU PHILIPPE (99), M/ME GRENIER CHRISTOPHE (73), M/ME GUILLOTON JEAN (67), M/ME ITSWEIRE PHILIPPE (68), M/ME LACLAU/HARDUIN (105), MME LIAUD ANNE (67), M/ME MALVAULT WILFRID (108), M/ME MARTIN CHRISTOPHE (79), M/ME PICARD FRANCIS (74), M/ME RENOUARD ERIC (134), M/ME VASSEUR JEAN-MARIE (114)

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 COMMUNES GENERALES (A))

Pour	17 copropriétaire(s)	3843/4158
	totalisant	
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	315/4158
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	253/4411

Se sont abstenus

M/ME LE DIREACH DANIEL (110), M/ME MAJCHRZAK CHRISTIAN (71), M/ME TRINQUARD FREDERIC (72)

Copropriétaires opposés à la décision

M/ME DUBOURG JEAN-YVES (144), M/ME GALLIENNE ALAIN (101), M/ME TRAN VAN/DESCHAMPS (70)

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

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 16 heures 56.

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
