

ORIGINAL

Copropriété VERDI

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU MERCREDI 31 JUILLET 2024

Le mercredi 31 juillet 2024 à 10h00, les copropriétaires de la résidence VERDI, sise 46 AV GEORGES CLEMENCEAU à 44500 LA BAULE se sont réunis en Assemblée Générale au lieu dit : dans la salle du Mesemena 1 bis allée du Parc de 44500 LA BAULE.

L'ordre du jour de la réunion comporte les questions suivantes énumérées dans la convocation :

- 01) Constitution du bureau - Election du Président(e) de séance
- 02) Constitution du bureau - Election du Scrutateur
- 03) Constitution du bureau - Election du Secrétaire
- 04) Approbation des comptes arrêtés au 31/03/2024
- 05) Quitus au Syndic
- 06) Budget prévisionnel pour l'exercice arrêté au 31.03.2026 (N+2) d'un montant de 16 893.00 €
- 07) Paiement des charges de copropriété
- 08) Election des membres du Conseil Syndical
- 09) Election des membres du Conseil Syndical
- 10) Délégation de pouvoir au profit du Conseil syndical
- 11) Délégation de pouvoir au profit du Conseil syndical
- 12) Mandat du syndic
- 13) Mandat du syndic
- 14) Point d'information - Plan Pluriannuel de travaux et évolution du Fonds de travaux
- 15) Réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du Diagnostic de Performance Energétique Global
- 16) Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - utilisation du fonds travaux
- 17) Réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du Diagnostic de Performance Energétique Global - Honoraires
- 18) Questions d'administration courante

La feuille de présence et des pouvoirs atteste après émargement,

MEMBRES PRESENTS & REPRESENTES :

BERTHON Thierry (30) - BILY Claude (49) - CALES Josette (61) - CASES Isabelle (46) - COTE OUEST Par Mr LAMBERT (68) - FLECHER Annick (30) - FOURCART Alain (45) - IMMO LAURENTAIS (61) - LAURENT (68) représentant ROCHER ANNICK (45) - LETESSIER Julie (30) - MOREAU Henry (106) - PROVOST Corinne (30) -
Total : 13 copropriétaires et 669 tantièmes

MEMBRES ABSENTS ET NON REPRESENTES : Mr ou Mme =VOUILLOZ Michel (10), Monsieur ABLAIN Gérald (70), Succession AUTRET YVETTE (46), Mr et Mme BLOCH Alain (10), MELLE BROHAND REGINE (64), Monsieur FOURNIER Patrick (10), MR GUIGNARD ALAIN (18), Mesdames MORIN Frédérique et Marion (48), Monsieur SALAUN Jean (55),

Total : 9 copropriétaires et 331 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de 669 tantièmes sur 1000 tantièmes
Et 13 copropriétaires sur 22 copropriétaires

Les copropriétaires présents constatent qu'il est satisfait aux prescriptions des Articles 24 et suivants de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et que l'assemblée peut ainsi valablement délibérer.

Le syndic remplissant au début les fonctions de secrétaire provisoire, a invité les copropriétaires à composer le Bureau de l'Assemblée.

Résolution 01 : Constitution du bureau - Election du Président(e) de séance (Article 24)

L'Assemblée Générale désigne Monsieur BERTHON Thierry en qualité de Président de séance.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 02 : Constitution du bureau - Election du Scrutateur (Article 24)

L'Assemblée Générale désigne Mr LAMBERT Jean Claude en qualité de Scrutateur(trice) de séance.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 03 : Constitution du bureau - Election du Secrétaire (Article 24)

L'Assemblée Générale désigne le cabinet APROGIM, représenté par TAILLANDIER Marine , en qualité de Secrétaire de séance.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 04 : Approbation des comptes arrêtés au 31/03/2024 (Article 24)

L'Assemblée Générale approuve en leurs forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice arrêtés au 31/03/2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Il est rappelé que conformément aux décisions adoptées précédemment, la consultation des pièces justificatives des charges, peut avoir lieu sur rendez-vous au cabinet du syndic, entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 05 : Quitus au Syndic (Article 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic, pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2024.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 06 : Budget prévisionnel pour l'exercice arrêté au 31.03.2026 (N+2) d'un montant de 16 893.00 € (Article 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le Syndic, pour l'exercice arrêté au 31.03.2026, dont le montant s'élève, hors travaux, à 16 893.00 €, et tel qu'annexé au présent procès-verbal.

Elle reconnaît que le budget de fonctionnement était joint à la convocation.

Résultat des votes

Nombre de pour :	669	Tantième(s)	Et	13	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	331	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 07 : Paiement des charges de copropriété (Article sans vote)

Le paiement de vos charges de copropriété par prélèvement ou par télépaiement vous offre une réelle souplesse dans la gestion de votre bien.

Si vous n'avez pas déjà opté pour ce mode de paiement, nous vous invitons à vous rendre sur votre espace client accessible depuis notre site internet : www.aprogim.com ou à contacter directement notre service comptabilité.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Arrivent en cours de résolution : SALAUN Jean (55) (10:29:00) -

Soit un nouveau total de présents et représentés de 724 tantièmes sur 1000 tantièmes
Et 14 copropriétaires sur 22 copropriétaires

Résolution 08 : Election des membres du Conseil Syndical (Article 25)

Compte rendu par le Conseil Syndical de l'exécution de sa mission - Evocation de son mode de fonctionnement.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'une année :

- Mme CASES
- Mme PROVOST
- M MOREAU
- M BERTHON

Pour des raisons pratiques, les votes sont regroupés sur une seule résolution, mais la désignation de chaque conseiller syndical a fait l'objet d'un vote individualisé.

Résultat des votes

Nombre de pour :	724	Tantième(s)	Et	14	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 09 : Election des membres du Conseil Syndical (Article 25.1)

Résolution sans objet car adoptée en première lecture.

Résolution 10 : Délégation de pouvoir au profit du Conseil syndical (Article 25)

Préambule : L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis prévoit en son article 21, la possibilité pour l'Assemblée générale de déléguer au Conseil syndical d'au moins trois membres le pouvoir de prendre des décisions relevant de la majorité de l'Article 24 (en substance les décisions relatives à l'entretien de l'immeuble) dans la limite d'un certain montant. Il est précisé que cette délégation de pouvoir ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

Il est précisé que les décisions du Conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le Président du Conseil syndical a voix prépondérante.

Le Conseil syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'Assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établira également un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

L'Assemblée générale, en application de l'article 21 de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis décide de déléguer au Conseil syndical le pouvoir de

prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Cette délégation de pouvoir est limitée à un montant maximum de 2 500.00 € TTC et est accordée pour une durée maximum de deux ans renouvelable par une décision expresse de l'Assemblée générale.

Résultat des votes

Nombre de pour :	724	Tantième(s)	Et	14	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 11 : Délégation de pouvoir au profit du Conseil syndical (Article 25.1)

Résolution sans objet car adoptée en première lecture.

Résolution 12 : Mandat du syndic (Article 25)

L'Assemblée Générale désigne à nouveau comme Syndic, le Cabinet APROGIM, pour une durée de trois années.

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au Président de Séance pour la signature du contrat écrit, lequel est approuvé par les copropriétaires et dont un exemplaire était joint dans la lettre de convocation.

Résultat des votes

Nombre de pour :	724	Tantième(s)	Et	14	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution 13 : Mandat du syndic (Article 25.1)

Résolution sans objet car adoptée en première lecture.

Résolution 14 : Point d'information - Plan Pluriannuel de travaux et évolution du Fonds de travaux (Article sans vote)

Dans le courant de l'année 2022, les copropriétaires avaient été informés des principales dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et notamment de l'obligation d'élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). Parallèlement, les dispositions du Fonds de travaux sont modifiées depuis le 1er janvier 2023.

1) Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

L'objectif du PPPT est de permettre aux copropriétaires d'avoir conscience des travaux pouvant et devant être réalisés dans leur copropriété.

Il devra être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété réceptionnés depuis plus de 15 ans.

Réalisé par un professionnel disposant des compétences et de garanties particulières qui seront définies par décret, le PPPT devra inclure :

- 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 énergétique des travaux préconisés ;
- 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.

Il est prévu que toute copropriété devra disposer de son PPPT à partir du :

- 1er janvier 2023 pour les syndicats des copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 1er janvier 2024 pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- 1er janvier 2025 pour les syndicats des copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Il est désormais prévu que le PPPT devra être ajouté à l'état daté dans le cadre d'une vente d'un lot de copropriété à partir du:

- 1er janvier 2024 pour les syndicats des copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 1er janvier 2025 pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- 1er janvier 2026 pour les syndicats des copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Il est précisé que la réalisation du PPPT a un caractère obligatoire et que les copropriétaires devront uniquement se prononcer sur les modalités d'élaboration dudit projet à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2) Evolution du Fonds de travaux

Le fonds de travaux devra désormais être constitué 10 ans après la réception des travaux de construction de l'immeuble à destination totale ou partielle d'habitation en copropriété. Actuellement, ce délai est de 5 ans.

Le montant de la cotisation annuelle sera fonction de l'adoption ou non d'un Plan Pluriannuel de Travaux par l'assemblée (2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté ou 5% du budget prévisionnel à défaut de plan adopté) ; les copropriétaires restent toutefois libres de fixer une cotisation annuelle d'un montant supérieur.

Le fonds de travaux est également recentré sur des dépenses qu'on peut considérer comme étant essentielles. Il pourra servir à financer :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et le cas échéant du DTG
- les travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée
- les travaux urgents,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Les travaux d'amélioration qui ne seront pas compris dans le plan pluriannuel de travaux seront donc exclus.

Comme jusqu'à présent, l'assemblée pourra décider d'utiliser totalement ou partiellement le fonds de travaux. Toutefois, la majorité sera identique à celle requise pour le vote des dépenses concernées (au lieu de la majorité prévue par les articles 25 et 25-1).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution 15 : Réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du Diagnostic de Performance Energétique Global (Article 24)

Préambule : Les bureaux d'étude ASCAUDIT, ACCEO et SOCOTEC ont été consultés. Leurs offres sont jointes à la lettre de convocation. Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur le choix du bureau d'étude à retenir pour la réalisation de cette mission.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats proposés, de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide de retenir

La proposition de la Ste ASCAUDIT selon son devis du 13.05.2024 d'un montant de 6 156.00 Euros TTC (TVA 20%)

ou

La proposition de la Ste ACCEO selon son devis du 25.04.2024 d'un montant de 4 020.00 Euros TTC (TVA 20%)

ou

La proposition de la Ste SOCOTEC selon son devis du 14.05.2024 d'un montant de 4 410.00 Euros TTC (TVA 20%)

Autorise le syndic à passer commande en conséquence,

Prend acte des modalités de financement suivantes :

MODE DE REPARTITION : CHARGES GENERALES

Résultat des votes

Nombre de pour :	182	Tantième(s)	Et	4	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	542	Tantième(s)	Et	10	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Ont voté contre : BERTHON Thierry (30), BILY Claude (49), COTE OUEST Par Mr LAMBERT (68), IMMO LAURENTAIS (61), LAURENT (68), LETESSIER Julie (30), MOREAU Henry (106), PROVOST Corinne (30), ROCHER ANNICK (45), SALAUN Jean (55),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 16 : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - utilisation du fonds travaux (Article 24)

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale décide d'utiliser le fonds travaux disponible à la clôture de l'exercice clos au 31/03/2024 au financement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

Résultat des votes

Nombre de pour :	212	Tantième(s)	Et	5	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	512	Tantième(s)	Et	9	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Ont voté contre : BERTHON Thierry (30), BILY Claude (49), COTE OUEST Par Mr LAMBERT (68), IMMO LAURENTAIS (61), LAURENT (68), MOREAU Henry (106), PROVOST Corinne (30), ROCHER ANNICK (45), SALAUN Jean (55),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 17 : Réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du Diagnostic de Performance Energétique Global - Honoraires (Article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion administrative liée à la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du Diagnostic de Performance Energétique Global seront facturés au temps passé au taux horaire de 95 € HT / heure soit 114 € TTC / heures conformément à son contrat.

Il est précisé que cette dernière mission n'est pas assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre.

MODE DE REPARTITION : CHARGES GENERALES

MODE DE FINANCEMENT : exigible et appelé lors d'un appel de fonds exceptionnel - au temps passé.

Résultat des votes

Nombre de pour :	182	Tantième(s)	Et	4	Copropriétaire(s)
Nombre de contre :	542	Tantième(s)	Et	10	Copropriétaire(s)
Nombre d'abstentions :	0	Tantième(s)	Et	0	Copropriétaire(s)
Nombre d'absents :	276	Tantième(s)	Et	8	Copropriétaire(s)

Ont voté contre : BERTHON Thierry (30), BILY Claude (49), COTE OUEST Par Mr LAMBERT (68), IMMO LAURENTAIS (61), LAURENT (68), LETESSIER Julie (30), MOREAU Henry (106), PROVOST Corinne (30), ROCHER ANNICK (45), SALAUN Jean (55),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution 18 : Questions d'administration courante (Article sans vote)

ENCOMBRANTS : Il est rappelé qu'aucun objet encombrant ne doit être déposé dans le local poubelle. En cas d'intervention pour leur enlèvement, la copropriété sera facturée pour cette prestation. Il est donc demandé aux copropriétaires bailleurs de rappeler cette règle à leurs locataires afin d'éviter toute facturation supplémentaire.

LOCAL VELOS : Il est rappelé que l'espace situé en sous-sol, désigné comme local à vélos, est strictement réservé au stockage des vélos. Il est demandé de ne pas y entreposer d'autres objets.


ELECTRICITE : Le syndic doit refaire le point avec l'électricien et se rapprocher de la société en charge de l'entretien de la pompe de relevage qui pourrait faire disjoncter les parties communes.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE DU PROCES VERBAL : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à **11h30**.

Le Président de Séance

Monsieur BERTHON Thierry



Le(s) Scrutateur(s)

Mr LAMBERT Jean Claude



Le secrétaire de séance

LE SYNDIC



NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).