



10 rue Sarrazin | 44000 NANTES
02 40 47 78 51 | cabinet@thierry-immobilier.fr
Adresse postale : Cabinet THIERRY - 10 rue Sarrazin - CS 31011 - 44010 NANTES Cedex 1

S.A.S au capital de 160 000 euros - RCS Nantes B 309 358 349
Carte professionnelle n°CPI 4401 2016 000 009 549 - Membre de la FNAIM
Garantie par GALIAN Assurances, 89 rue de la Boétie - 75008 Paris

Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 01/03/2023 à 10h00
pour la copropriété LE NANTEUS
située au 16 Rue Des Saumonieres Le Nanteus 44300 NANTES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **THIERRY IMMOBILIER** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Salle LOIRE 3ème étage au 10 Rue Sarrazin 44010 NANTES** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **PREAMBULE - Projet de ravalement** - Sans majorité
5. **Compte rendu d'activité du conseil syndical** - Sans majorité
6. **Approbation des comptes de l'exercice comptable** - Majorité simple (art. 24)
7. **Ajustement du budget de l'exercice en cours** - Majorité simple (art. 24)
8. **Budget prévisionnel prochain exercice N+1** - Majorité simple (art. 24)
9. **Détermination du montant du fonds travaux de la copropriété** - Majorité absolue (art. 25)
10. **A la demande de Monsieur HUCOP Pose d'une pergola** - Majorité absolue (art. 25)
11. **Point information sur les nouvelles obligations qui pèsent sur les copropriétés (loi résilience et climat)** - Sans majorité
12. **Application CITYLITY** - Sans majorité
13. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. BERZIN Vincent (80), M. et Mme DE LAMBILLY Thibault et Anne-Cécile (80), M. EMERIAU-ROUX Thierry & Sylvette (84), Mme ou M. GALPIN Patrice (78), Mme ou M. GENIN Daniel (36), Mme JACQUET Anne (74), Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie (38), M. LACAZE Marc (79), SCI VANBASA (44)

Soit 9 / 190 copropriétaires, représentant 593 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme ALEGRIA Marie-Paule (36) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme BARRE Anne (34) [rep. M. LACAZE Marc], M. BERTRAND Jérôme (35) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ou M. BOISSAYE Cédric (78) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme ou M. CARIO Alain (35) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme ou M. CHARRY Christian (43) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme COULON Martine (37) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme GEBHARD/HOLTZ Fabienne (65) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ou M. GESSE Patrick (35) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], INDIVISION GOUBIN (35) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ou M. HERCE Benoit Et Sylvie (40) [rep. Mme JACQUET Anne], SARL JCV3 (78) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ou M. LE BLEIS Henri (80) [rep. Mme JACQUET Anne], M. LEMOINE Nicolas (83) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme ou M. LEROUX Jean-Pierre (42) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], M. PLONEIS Jean-Gérard (75) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ou M. SEGUIN Philippe (43) [rep. Mme JACQUET Anne], Mme THEBAUD Marie-Thérèse (36) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme TOULLEC Sylvie (122) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie], Mme ZIMMER Aurore (80) [rep. Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie]

Soit 20 / 190 copropriétaires, représentant 1112 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : M. ARCONTE Jacques (43), INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. (42), INDIVISION BAZUREAU (41), M. BECUE Laurent (37), Mme ou M. BEGUIGNEAU Marc (42), Mme ou M. BERNARD Mickaël & Christelle (46), M. BONNETERRE Denis (59), Mme BONNETERRE Annette (54), Mme ou M. BORGETTO Christophe & Véronique (77), Mme ou M. CARRE Patrick (48), Mme CARRON Véronique (77), Mme DEBRIS Véronique (79), Mme DOUILLARD Marie-Chantal (45), Mme ou M. DUTRONC OU PILATUS-KOLATA Nicolas Ou Margaux (40), M. ESSIQUE Hugo (77), Mme ou M. GRANDJEAN & MAULARD Olivier & Anne (74), M. LEVRARD Lyonel (35), M. MARHADOUR Patrice (82), M. MONTCHO Sidoine (40), Mme NICVERT Marie-Laure (43), Mme ou M. PASTOR Jean-Michel (40), Mme ou M. PATARIN Daniel (35), M. PICHELIN Sylvain (43), Mme ou M. QUESNEL Sébastien (78), M. SCHAUVILLER Alain (36), Mme ou M. SCHMITT Philippe (41), Mme ou M. TURBERT David (78), M. WYROSLAK Frédéric (36)

Soit 28 / 190 copropriétaires, représentant 1468 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme ou M. ANFRAY Abel (38), M. et Mme ARNAUD-BAKER Nicolas et Jacqueline (36), Mme ou M. AUPART Jean (42), M. AVERTY-BARON Tom (40), M. BACONNAIS Bastien (40), Mme ou M. BACQUENOIS Frédéric (43), Mme ou M. BALLEST Roger (45), Mme ou M. BEDARD Jean-Luc (40), Mme ou M. BENOIT Fabrice (78), M. et Mme BERNARD-COQUERY Yann & Stéphanie (45), Mme ou M. BERSON & BLIN Cédric & Audrey (39), Mme ou M. BISOL David (42), Mme ou M. BOLZINGER Jean-Marie (80), Mme ou M. BONIN Guillaume (43), Mme ou M. BONNETAUD Christophe (44), M. BONNETIER Thomas (46), M. BOSSU Roland (36), Mme ou M. BRETAUD Louis-Joseph (40), Mme BUZAY Maryse (42), Mme ou M. CHOTARD Dominique (36), M. CHOUTEAU Pierre (43), M. CLAIROUIN François (42), M. COHUET Christophe (45), Mme ou M. COLAS Jézaël (41), Mme ou M. COUSIN Daniel (42), Mme ou M. D'ONOFRIO Donato (75), Mme ou M. DA SILVA MARQUES Filipe (44), M. DE L'ESTANG DU RUSQUEC Antoine (80), Mme ou M. DELATTRE Laurent (68), Mme ou M. DELHOMMEAU Rodrigue (37), M. DELTA Lionel (36), Mme DESSOLIAIRE Anaïs (33), Mme ou M. DOSSAIS-ROCHÉREAU Antoine Et Marie-Renée (89), Mme DROIN Nathalie (35), Mme DUBOIS Elisabeth (43), M. DUHAMEL Laurent (67), M. DUJARDIN Didier (77), SCI DV INVEST (34), SCI EASY BAT (19), Mme ELEOUET Fabienne (76), Mme ou M. ENRICO & CERCEAU Nicolas & Adeline (78), M. ESTEVES Michel (42), Mme ou M. EVENO Fabrice (40), SCI FELIX FELICIS (157), INDIVISION FERNANDEZ SOZZI (45), M. FLEURENCE Simon (41), M. FLEURENCE Simon (60), Mme ou M. FOUCHER Jocelyn (42), Mme ou M. FRANCORET Julien (46), Mme ou M. FROGER Stéphane (78), SCI FSM IMMOBILIER (45), INDIVISION GABRIEL A. OU PAMPHILE L. (38), Mme ou M. GAGNEUX André (39), Mme ou M. GASTE Marc (75), Mme ou M. GAULTIER Nicolas (46), INDIVISION GELINAUD CHEZ GELINAUD CELINE (69), Mme GINESTET Galatée (43), M. GOUEDRANCHE Pierre-Yves (35), Mme GOY Nadia (80), M. GRAZIANO Nicolas (38), M. GRECHEZ-CASSIAU Roland (39), Mme ou M. GROSSIN & BRETAUDEAU Dominique & Elisange (79), M. GUILBAUD Kevin (37), SCI GV IMMO (44), Mme HARDY Delphine (41), Mme ou M. HERVIEU Thomas (79), M. JILALI Yannis (43), SCI JNLG (43), M. KERAUDREN Yves (34), Mme ou M. LACHAL Bernard (79), Mme ou M. LAKEL & LE LIMANTOUR Mehdi & Léna (76), Mme LARONCHE Corinne (77), M. LARRAMENDY Vincent (40), Mme ou M. LE BOURDON Tanguy & Florence (46), INDIVISION LE FAUCHEUR/OVERNE (40), M. LE GAC Yannick (51), M. LE GAC Thierry (51), Mme ou M. LE GOUALHER Yannick (40), Mme ou M. LE JEUNE Stéphane (43), M. LEDOUX Jean-Louis (68), Mme ou M. LEMARCHAND Joseph (80), M. LEROY Medhy (44), INDIVISION LOISEAU & MAGRANS (41), INDIVISION LUCAS D. - GLEVAREC A. (42), M. MALARDE Patrice (69), Mme ou M. MARIN Franz (76), Mme ou M. MATHIRON Michel (76), Mme ou M. MAUVILET Jean-Michel (38), Mme ou M. MENDEZ Bruno (42), M. MEYRE Jean-Baptiste (34), Mme ou M. MOALIC Erwan (40), M. MONTARU Julien (47), Mme ou M. MONTASSIER Philippe (36), M. MOQADDEM Mohamed Ouassini (38), Mme ou M. MOREAU Olivier - Virgine (41), Mme ou M. MORILLON Laurent-Yves (78), M. MORLET David (45), M. MORVAN David (44), Mme ou M. NOIREAULT David (43), Mme ou M. OLIVEIRA DAS NEVES Luiz (49), SCI PBA (41), Mme ou M. PELLETIER Robert (41), Mme ou M. PERRIN Hervé (39), Mme ou M. PITON Philippe (80), M. PLASTEIG DIT CASSOU Jean-Baptiste (44), Mme ou M. PONS & VU Thomas & Thi Kieu (70), Mme POULAIN Christelle (43), Mme ou M. RAHAROLAHY Ratsimisandy (41), Mme ou M. RAIMBAUD Gaël (34), M. REIPAU Guillaume (12), M. RENAULT Maxime (80), Mme ROBINEAU Sophie (67), INDIVISION ROCHER & CAILLARD (47), M. ROGER DE VILLERS Alexandre (43), Mme ROSIER Florence (36), Mme ROYER Danièle (43), Mme SAENGER Josyane (58), Mme ou M. SANTERRE-VINOUEZ Yannick & Géraldine (43), M. SAUHABAH Savic (43), Mme ou M. SUCHOV - DUMANSKA Andrej - Olena (62), Mme ou M. TAILLEFER François Xavier Marie Catherine (41), Mme TERRAZZONI Claire (46), Mme THORAVAL Marine (39), M. et Mme THUELLE - BRUNET Yoann - Emilie (36), M. TOUMOULIN Maxime (212), Mme ou M. TSOI Wai Yick - Ven Jen (73), INDIVISION VAULTIER C. OU FOSSEY L. (34), M. VENAIL Franck (35), Mme VERDOL Gerty (37), M. et Mme VITILLO & CLEMENT Flavio & Charlene (35), Mme WANG Catherine (39), Mme ou M. ZAHRI Abdelhak (42), Mme ou M. ZHU Minglei - Chen (80)

Soit 133 / 190 copropriétaires, représentant 6827 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 57 copropriétaires sur 190 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 3173 / 10000 tantièmes.

1	Election du Président de séance	VOTE
---	---------------------------------	------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner Madame JACQUET en qualité de présidente de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	56 / 56 cp 3131 / 3131 ta	CONTRE	0 / 56 cp 0 / 3131 ta	ABST.	1 cp 42 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42)

2	Election des scrutateurs	VOTE
---	--------------------------	------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner Monsieur KERVICHE en qualité de scrutateur de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	56 / 56 cp 3131 / 3131 ta	CONTRE	0 / 56 cp 0 / 3131 ta	ABST.	1 cp 42 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42)

3	Election du secrétaire de séance	VOTE
---	----------------------------------	------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne **Laëtitia BOCQUELET** représentant **THIERRY IMMOBILIER**.

Il est procédé à un vote

POUR	54 / 54 cp 3019 / 3019 ta	CONTRE	0 / 54 cp 0 / 3019 ta	ABST.	1 cp 42 ta	DEFAIL.	2 cp 112 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42)

Votes défailants : M. ESSIQUE Hugo (77), M. LEVRARD Lyonel (35)

4	PREAMBULE - Projet de ravalement	NON VOTE
---	----------------------------------	----------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : Monsieur GIRAULT de la société BATIMEX ne sera pas présent, cependant le syndic aura toutes les informations afin de vous informer de l'avancement de ce projet de ravalement.

De plus, afin de travailler au mieux sur ce projet de ravalement, le conseil syndical aimerait être épaulé par d'autres copropriétaires désireux de faire avancer ce projet de ravalement au mieux des intérêts des copropriétaires. Pour cela, il faudra être disponible pour les réunions de chantier. Merci de vos candidatures.

une réunion aura lieu le 08 mars afin d'expliquer le diagnostic de l'immeuble suite à sa visite.

Merci à Monsieur MARHADOUR, Madame CARRON et Monsieur EMERIAU de poser leur candidature avec les membres du conseil syndical pour la constitution d'un groupe travaux projet ravalement.

5	Compte rendu d'activité du conseil syndical	NON VOTE
---	---	----------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : Mesdames BOCQUELET, SALIN et GAUTHIER tiennent à remercier le conseil syndical pour son implication à leur côté

L'assemblée prend acte du compte rendu du conseil syndical

6	Approbation des comptes de l'exercice comptable	VOTE
---	---	------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Résolution : Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du **01/10/2021** au **30/09/2022**, nécessaires à la validité de la décision.

L'assemblée générale a souscrit à l'ARC afin d'aider le conseil syndical dans le contrôle des comptes et de la gestion de la résidence pour un montant de 790€ TTC

L'assemblée générale du 01/03/2023 approuve le RGDD sauf 90 € d'honoraire individuel, que l'assemblée finit par accepter à bout d'arguments mais elle émet des réserves suite à l'examen du grand livre + relevés bancaires : qui ont fait apparaître

1) que le compte bancaire n'est pas totalement séparé cette formulation est refusée par Mme Bocquelet, gestionnaire, puisqu'il n'a pas de n° ICS autonome pour faire des prélèvements,

Nous demandons l'attribution d'un ICS propre au Syndicat des copropriétaires du Nantéus et toutes les modifications qui en découlent.

2) qu'il y a encore besoin de la disponibilité des pièces comptables 2021-2022, pour éclaircir s' il y a deux comptes différents ou si c'est un compte qui a deux appellations. Nous avons décidé de faire appel à l'ARC NA, pour éclaircir ces points de comptabilité., ce qui coûte 790 € , en principe rapidement rentabilisé par d'autres économies.

3) que la diffusion à tous les copropriétaires de la procédure d'alerte de ISTA sur consommation d'eau n'a pas été faite depuis le changement des compteurs en mai 2021.

De plus, Madame JACQUET émet un sérieux avertissement à la rigueur de quelques comptes sous gérance de Thierry Immobilier et quelques autres propriétaires : les appels de charges doivent être réglés conformément au règlement de copropriété dans les 15 jours après appel, et non pas dans les 15 derniers jours de la période.

Le syndic à néanmoins à toutes les interrogations soulevées par le CS et apporté les justifications qui feront l'objet de vérification de la part de l'ARCNA

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de **137 836.85 € TTC**. Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	57 / 57 cp 3173 / 3173 ta	CONTRE	0 / 57 cp 0 / 3173 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7	Ajustement du budget de l'exercice en cours	VOTE
----------	--	-------------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

[!] Résolution amendée

Majorité simple (art. 24)

Résolution : L'assemblée générale approuve la modification du budget prévisionnel voté lors de la précédente assemblée générale, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du **01/10/2022** au **30/09/2023** pour un montant arrêté à la somme de **154 124.00 €**

A la demande de Madame JACQUET : 'on reste à 154 124 € , cela permet d'absorber la « ligne de vie » pour l'entretien toit /garages l'efficacité des travaux électriques garages fait en décembre => pas **encore visibles**'

Il est procédé à un vote

POUR	29 / 29 cp 1705 / 1705 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 1705 ta	ABST.	2 cp 77 ta	DEFAIL.	26 cp 1391 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------	---------	------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. MONTCHO Sidoine (40), M. BECUE Laurent (37)

Votes défailants : Mme ou M. GRANDJEAN & MAULARD Olivier & Anne (74), M. ESSIQUE Hugo (77), Mme ou M. TURBERT David (78), Mme ou M. PASTOR Jean-Michel (40), Mme ou M. CARRE Patrick (48), M. LEVRARD Lyonel (35), INDIVISION BAZUREAU Annick (41), Mme ou M. DUTRONC OU PILATUS-KOLATA Nicolas Ou Margaux (40), Mme NICVERT Marie-Laure (43), Mme ou M. BEGUIGNEAU Marc (42), M. MARHADOUR Patrice (82), M. BONNETERRE Denis (59), M. PICHELIN Sylvain (43), Mme ou M. BERNARD Mickaël & Christelle (46), INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42), M. SCHAUVILLER Alain (36), Mme DOUILLARD Marie-Chantal (45), Mme ou M. QUESNEL Sébastien (78), Mme DEBRIS Véronique (79), Mme BONNETERRE Annette (54), M. ARCONTE Jacques (43), Mme CARRON Véronique (77), M. WYROSLAK Frédéric (36), Mme ou M. PATARIN Daniel (35), Mme ou M. BORGETTO Christophe & Véronique (77), Mme ou M. SCHMITT Philippe (41)

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

[!] Résolution amendée

Majorité simple (art. 24)

Résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant arrêté à la somme de 150 000.00 €. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine assemblée générale.

La modification du budget 2023-2024 baisse - 3700 sur poste 221 contrat incendie - 4000 sur eau = 7 700 => 148 800 € finalement ramené à 150 000.

Il est procédé à un vote

POUR	29 / 29 cp 1705 / 1705 ta	CONTRE	0 / 29 cp 0 / 1705 ta	ABST.	2 cp 77 ta	DEFAIL.	26 cp 1391 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------	---------	------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. MONTCHO Sidoine (40), M. BECUE Laurent (37)

Votes défailants : Mme ou M. GRANDJEAN & MAULARD Olivier & Anne (74), M. ESSIQUE Hugo (77), Mme ou M. TURBERT David (78), Mme ou M. PASTOR Jean-Michel (40), Mme ou M. CARRE Patrick (48), M. LEVRARD Lyonel (35), INDIVISION BAZUREAU Annick (41), Mme ou M. DUTRONC OU PILATUS-KOLATA Nicolas Ou Margaux (40), Mme NICVERT Marie-Laure (43), Mme ou M. BEGUIGNEAU Marc (42), M. MARHADOUR Patrice (82), M. BONNETERRE Denis (59), M. PICHELIN Sylvain (43), Mme ou M. BERNARD Mickaël & Christelle (46), INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42), M. SCHAUVILLER Alain (36), Mme DOUILLARD Marie-Chantal (45), Mme ou M. QUESNEL Sébastien (78), Mme DEBRIS Véronique (79), Mme BONNETERRE Annette (54), M. ARCONTE Jacques (43), Mme CARRON Véronique (77), M. WYROSLAK Frédéric (36), Mme ou M. PATARIN Daniel (35), Mme ou M. BORGETTO Christophe & Véronique (77), Mme ou M. SCHMITT Philippe (41)

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Résolution : Conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 ci-dessous rappelées :

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des 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.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II.-L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III.-Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Suite au rappel des dispositions relatives au fonds travaux, l'assemblée générale décide d'alimenter le fonds travaux avec un pourcentage correspondant à 15% du budget provisionnel.

Le syndic rappelle que les sommes relatives au fonds travaux sont placées sur un livret A dont le plafond est fixé à la somme de 76 500 € pour les copropriétés de moins de 100 lots principaux et de 100 000 € pour les copropriétés de plus de 100 lots principaux.

En cas de dépassement du plafond, l'assemblée générale autorise le syndic à ouvrir un autre compte destiné à recevoir les sommes du fonds travaux. Tout pouvoir est donné au syndic pour ouvrir ce compte auprès de la banque de son choix.

Il est procédé à un vote

POUR	54 / 190 cp 3048 / 10000 ta	CONTRE	1 / 190 cp 40 / 10000 ta	ABST.	2 / 190 cp 85 / 10000 ta
-------------	---------------------------------------	---------------	------------------------------------	--------------	------------------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ou M. GRANDJEAN & MAULARD Olivier & Anne (74), M. ESSIQUE Hugo (77), Mme ou M. TURBERT David (78), M. MONTCHO Sidoine (40), Mme ou M. PASTOR Jean-Michel (40), Mme ou M. CARRE Patrick (48), M. LEVRARD Lyonel (35), INDIVISION BAZUREAU Annick (41), Mme NICVERT Marie-Laure (43), M. MARHADOUR Patrice (82), M. BONNETERRE Denis (59), M. BECUE Laurent (37), M. PICHELIN Sylvain (43), Mme ou M. BERNARD Mickaël & Christelle (46), INDIVISION AVIS S. / JOUAN O. Simon Ou Ophélie (42), M. SCHAUVILLÉ Alain (36), Mme DOUILLARD Marie-Chantal (45), Mme ou M. QUESNEL Sébastien (78), Mme DEBRIS Véronique (79), Mme BONNETERRE Annette (54), Mme CARRON Véronique (77), M. WYROSLAK Frédéric (36), Mme ou M. PATARIN Daniel (35), Mme ou M. BORGETTO Christophe & Véronique (77), Mme ou M. SCHMITT Philippe (41), Mme ALEGRIA Marie-Paule (36), Mme BARRE Anne (34), M. BERTRAND Jérôme (35), M. BERZIN Vincent (80), Mme ou M. BOISSAYE Cédric (78), Mme ou M. CARIO Alain (35), Mme ou M. CHARRY Christian (43), Mme COULON Martine (37), M. et Mme DE LAMBILLY Thibault et Anne-Cécile (80), M. EMERIAU-ROUX Thierry & Sylvette (84), Mme ou M. GALPIN Patrice (78), Mme GEBHARD/HOLTZ Fabienne (65), Mme ou M. GENIN Daniel (36), Mme ou M. GESSE Patrick (35), INDIVISION GOUBIN Jean et Sylvie (35), Mme ou M. HERCE Benoit Et Sylvie (40), Mme JACQUET Anne (74), SARL JCV3 (78), Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie (38), M. LACAZE Marc (79), Mme ou M. LE BLEIS Henri (80), M. LEMOINE Nicolas (83), Mme ou M. LEROUX Jean-Pierre (42), M. PLONEIS Jean-Gérard (75), Mme ou M. SEGUIN Philippe (43), Mme THEBAUD Marie-Thérèse (36), Mme TOULLEC Sylvie (122), SCI VANBASA (44), Mme ZIMMER Aurore (80)

Se sont abstenus : Mme ou M. BEGUIGNEAU Marc (42), M. ARCONTE Jacques (43)

10	A la demande de Monsieur HUCOP Pose d'une pergola	VOTE
-----------	--	-------------

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Résolution : A la demande de Monsieur HUCOP, gérant du commence en rez de chaussée - autorisation de poser une pergola

L'assemblée générale auprès avoir entendu les explications de Monsieur HUCOP, autorise la pose d'une pergola, sous réserve qu'elle soit bien posée et entretenue par Monsieur HUCOP

Celle-ci sera fixée sur la terrasse bois de la résidence, en cas de réparation de cette terrasse en bois, Monsieur HUCOP, s'engage à démonter et remonter celle-ci à ses frais exclusifs.

Le syndic demande expressément, à Monsieur HUCOP de retirer le gazon synthétique de la terrasse bois car il favorise le pourrissement de celle-ci. Dans le cas contraire, Monsieur HUCOP s'engage a prendre la réfection totale de cette terrasse à ses frais exclusifs.

L'assemblée générale demande que le propriétaire de ce local prenne la responsabilité de ce type de travaux car cela modifie l'aspect extérieur de l'immeuble

Il est procédé à un vote

POUR	50 / 190 cp 2774 / 10000 ta	CONTRE	4 / 190 cp 202 / 10000 ta	ABST.	3 / 190 cp 197 / 10000 ta
-------------	---------------------------------------	---------------	-------------------------------------	--------------	-------------------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ALEGRIA Marie-Paule (36), Mme BARRE Anne (34), M. BERTRAND Jérôme (35), M. BERZIN Vincent (80), Mme ou M. BOISSAYE Cédric (78), Mme ou M. CARIO Alain (35), Mme ou M. CHARRY Christian (43), Mme COULON Martine (37), M. et Mme DE LAMBILLY Thibault et Anne-Cécile (80), M. EMERIAU-ROUX Thierry & Sylvette (84), Mme ou M. GALPIN Patrice (78), Mme GEBHARD/HOLTZ Fabienne (65), Mme ou M. GENIN Daniel (36), Mme ou M. GESSE Patrick (35), INDIVISION GOUBIN Jean et Sylvie (35), Mme ou M. HERCE Benoit Et Sylvie (40), Mme JACQUET Anne (74), SARL JCV3 (78), Mme ou M. KERVICHE Julien & Elodie (38), M. LACAZE Marc (79), Mme ou M. LE BLEIS Henri (80), M. LEMOINE Nicolas (83), Mme ou M. LEROUX Jean-Pierre (42), M. PLONEIS Jean-Gérard (75), Mme ou M. SEGUIN Philippe (43), Mme THEBAUD Marie-Thérèse (36), Mme TOULLEC Sylvie (122), SCI VANBASA (44), Mme ZIMMER Aurore (80)

Se sont abstenus : INDIVISION BAZUREAU Annick (41), Mme DEBRIS Véronique (79), Mme CARRON Véronique (77)

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : 1 - Le Projet de Plan Pluri annuel de Travaux

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 'lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets' rend obligatoire, à l'article 171, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés, le PPPT.

Son objectif est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété. Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.

Est concerné, toute copropriété datant de plus de 15 ans dès lors qu'elle est constituée (totalement ou partiellement) de logements.

Cette obligation entre en vigueur à compter du :

- 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots ;
- 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots ;
- 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Les lots sont des lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces. Les parkings ou garages ne sont pas pris en compte en tant que lots principaux.

Il doit 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'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance 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 doit proposer la réalisation d'un PPPT en AG puis sa mise à jour tous les 10 ans.

Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux). L'un des plans de travaux doit être voté à la majorité des voix de tous les copropriétaires (soit à l'Article 25).

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

Le fond de travaux actuellement disponible est utilisable pour faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

Si la copropriété ne réalise pas son PPPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles :

- L'administration pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.
- Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

2 - Le Diagnostic de Performance Energétique Collectif

L'article 158 de loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu cette nouvelle version du DPE obligatoire pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013.

Cette obligation entrera en vigueur entre 2024 et 2026 en fonction du nombre de lots principaux d'une copropriété.

Le DPE collectif sera obligatoire à partir du :

- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés de plus de 50 lots,
- 1er Janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Le DPE collectif ne vaut pas DPE individuel mais servira à son élaboration.

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : THIERRY Immobilier innove pour garantir la satisfaction des copropriétaires et faciliter la vie de l'immeuble. Nous offrons à l'ensemble des résidents des immeubles gérés par THIERRY IMMOBILIER l'application CITYLITY, téléchargeable sur son smartphone et/ou sa tablette.

Le code d'accès vous permettant de vous connecter sur votre espace client : TIN1344

Clé : CH. COMM GENERALES (CCG)

Sans majorité

Résolution : - Pensez à changer la pile de la télécommande d'ouverture de portes de garage.

- Pensez à avertir les locataires de ne pas jeter dans les wc ni lingettes, ni protections périodiques, ni autres objets qui iront boucher les canalisations, et dans l'évier équipez le d'une grille pour retenir les + gros morceaux.

- Pensez à demander aux locataires de ne pas stocker des cartons -emballages et autres dans le local poubelles, les autres solutions sont affichées et demandent un peu d'esprit civique et développement durable. L'arrivée des bacs jaunes est prévue pour 2023.

- Une demande de recherche de fuite coûte 500 € si vous passez par le syndic. Et tous les efforts pour attribuer à celui qui en est l'origine. Il y a peut-être d'autres moyens moins chers.

- Lors de fuite d'eau - merci de voir directement avec le logement concerné et de prévenir vos propriétaires

- Faire mailing à l'ensemble des copropriétaires afin de donner la procédure pour les alerte de fuite d'eau chez ISTA

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 17:54.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Salle LOIRE 3ème étage au 10 Rue Sarrazin 44010 NANTES, le 01/03/2023 à 17:54.

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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 syndic.

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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30