SERGIC S.A.S. au capital de 24 346 456 euros, siège social situé 6 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) - RCS Lille Métropole 428 748 909.
Carte professionnelle CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille - Garant : CEGC (Socamab) 59, avenue Pierre Mendès Franc
e 75013 PARIS - Assurance R.C.P.: GENERALI IARD 89 rue Taibout 75009 PARIS - N° Intracommunautaire : FR 64 428 748 909

sergic

gestion
location
achat - vente
copropriété

M/ME [redacted] FERCHICHI FOUHED BESMA
2 AVENUE RAYMOND MANAUD
33520 BRUGES

Vos références
Votre immeuble
CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME
N° 82/0195

Votre identifiant client
82/48679.D

Votre gestionnaire syndic
MR Dylan DEBAIZE

SERGIC SAS
25 RUE PAUL BELLAMY
BP 30815
44008 NANTES CEDEX 1
02 40 12 01 01

Nantes, le 12 octobre 2026

DOCUMENT D'INFORMATION A CONSERVER

REGULARISATION DE VOS CHARGES DE COPROPRIETE
Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Pour tout renseignement, merci de nous contacter

- par tél: 02 51 25 05 02

Montant dû pour la période:	757,17
Provisions déja facturées:	936,24
Montant de la régularisation (voir détail au verso)	179,07-

Ce document d'information n'est pas une facture.

Le montant de votre régularisation de charges sera déduit de votre échéance du 01 novembre 2026.

www.sergic.com

CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME
31 RUE OLOF PALME

85000 LA ROCHE SUR YON
M/ME [redacted] FERCHICHI FOUHED BESMA
Date d'approbation 29/09/2026

LOT	CLE	REGULARISATION DE CHARGES	MONTANT A REPARTIR	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	CHARGES RECUPERABLES	VOTRE PARTICIPATION
Charges Courantes							
0131	A	CHARGES GENERALES	13293,44	10000	54		71,78
	B	CHARGES BATIMENT B	51678,61	10000	133	626,15	687,33
		Total Appartement 0131				626,15	**759,11**
		dont TVA 114,53					
		Total Charges Courantes				626,15	**759,11**
		dont TVA 114,53					
Charges Exceptionnelles							
0131	A	CHARGES GENERALES	359,43-	10000	54		1,94-
		Total Appartement 0131					**1,94-**
		Total Charges Exceptionnelles					**1,94-**
						626,15	**757,17**

dont TVA 114,53

Les charges récupérables sont indiquées à titre d'information.

N° Mandat : 820195
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME
31 RUE OLOF PALME
85000 LA ROCHE SUR YON

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mardi 29 septembre 2026

LIEU DE L'ASSEMBLEE
SERGIC NANTES
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 5
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 5
4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24 6
5 - Désignation aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25 6
6 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 - article 24 7
7 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 - article 24 8
8 - Désignation des membres du Conseil Syndical - sans vote 8
8.1 - Désignation des membres du Conseil Syndical - CAP WEST - article 25 8
9 - Procédure de vente sur saisie immobilière - sans vote 9
9.1 - Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie immobilière à l'encontre du lot n°13 appartenant à Monsieur STITI FERCHICHI FOUHED BESMA - article 24 9
9.2 - Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix - article 24 10
9.3 - Création d'une enveloppe budgétaire pour les frais d'honoraires d'avocat relatifs à la constitution et au suivi de ce dossier - article 24 11
9.4 - Echéancier des appels de fonds - article 24 11
10 - Questions diverses - sans vote 12

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 4 septembre 2026, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME - 31 RUE OLOF PALME, 85000 LA ROCHE SUR YON se sont réunis en assemblée générale annuelle le 29/09/2026 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	5252
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4748
• Dont votants par correspondance	4629
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A - CHARGES GENERALES	34	4748 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 34 copropriétaire(s) sur 123 représentant 4748 / 10000 tantièmes, 89 copropriétaire(s) représentant 5252 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

M/ME LOUERAT ALIAU JEROME FANTINE (36), M/ME MATIGNON REILLER PIERRICK BARBARA (83), M/ME VOYER JEAN-JACQUES (124)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M/ME BERNASCONI LECOEUR LAURENT LAURENCE (73), M/ME BISSON FRADET ANTOINE RACHEL (55), M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), CAPWEST (2815), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), M/ME DROUET GUILLON BERNARD SOLANGE (56), M/ME FROUIN BOUCHET LAURENT MURIELLE (36), MME GALERNEAU MARIE-CARMEN (54), M/ME GERMAIN ET PEZET JEAN SEBASTIEN ET AURELIE (115), M/ME GOURAUD CHEVALIER HERVE STEPHANIE (53), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LALLIER JARROT PHILIPPE VALERIE (102), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), MME LE CORRE CHRISTIANE (37), MR LE FAOU THIERRY (34), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), MR LEFORESTIER THEO (37), M/ME LEFRANC BOURASSEAU HERVE ASTRID (36), M/ME MARTIN DELANGLE BENOIT VALERIE (73), MME PERRIGOUARD BERNADETTE (79), M/ME PINEAU GUILET DIDIER ISABELLE (37), M/ME PRUD'HOMME MAJOREL NICOLAS AUDREY (36), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE (36), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RENAULT JAOUANNET QUENTIN KATELL (74), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), M/ME ROBINEAU JOUSSAUME BERTRAND DELPHINE (54), M/ME ROIRAND MAQUIGNON FREDDY SAMUELA (37), M/ME VERHAEGHE DELMOTTE MAXENCE SOPHIE (36),

Copropriétaires absents et non représentés

SARL AJ2G (48), MME ANTIER MURIEL (115), MME ARJAKOVSKY JESSICA (37), MR AUBREE PIERRE (37), M/ME AYRAULT ROULET BERTRAND SEVERINE (55), M/ME BELLONG - HOUE GUY & ANDREE (74), INDI BENATRE - BECHU JACOB - ALINE (36), MME BERTRAND SYLVIE (87), MR BESSONNIER HUBERT (54), M/ME BETEILLE CHEBOTAR CHRISTOPHE LIUDMILA (41), M/ME BONO DELORME FRANCK AURELIE (47), MR BOUTON CLEMENT (54), M/ME BRECHET RENAUD JEAN-MICHEL ANNETTE (84), M/ME BRILLET ROBERT CHRISTOPHE AMELIE (37), M/ME BRUCHON DENOUAL DAVID STEPHANIE (74), M/ME BRUCHON LEROT CEDRIC MARINA (73), MME CARTRON ODILE (72), MME CASTEL MARYVETTE (37), MME COSTA AURELIE (36), M/ME

COUSIN DROUET NICOLAS AMELIE (36), M/ME COUTOUIT BUCK CHARLY MANON (49), MR D'EAU FREDERIC (36), M/ME DAMEZ - LE GUEHENNEC DENIS - VALERIE (101), M/ME DAVIAUD GALLARD CYRIL SEVERINE (37), M/ME DEPERIERS ZRANGO HERVÉ MUNKOUATOUET (36), MME DESCLEVE GAELLE (55), MME DUBOULLAY NADINE SOPHIE (54), MME DUTERTRE LISE (35), MR EL MASRI GHAZI (84), M/ME ERNOULT GAGNEUX AYMERIC ELODIE (36), M/ME FERRE COUERY LUC FLORENCE (37), MME FORGERIT MAGALI (37), M&ME FRADET & MORICEAU JULIEN & LAETITIA (53), M/ME FRUNEAU FRANCK (109), M/ME GABORIAU SORIN JEAN-MICHEL MARIE (88), MR GALLAIS THIERRY (36), M&ME GREGOIRE & ROY DOMINIQUE & VIOLAINE (37), M/ME GROLLEAU LAGADEC BENJAMIN SOPHIE (109), M/ME GUENNEUGUES JOURDREN LIONEL EMMANUELLE (163), M/ME GUIFFARD LE CORFF MARCEL MARTINE (37), MME GUILBERT BEAUJOT MAUDE C/O MOULY PASCAL (119), M/ME HARNOIS BOUTRUCHE GERARD AGNES (35), M/ME HELLEGOUARCH BOITEAU DAVID AURORE (37), MME HOCQUIER THÉRÈSE (108), M/ME IHUEL GERALDINE (37), MMES JACQ GUEDON ELODIE DELPHINE (36), M/ME JAUNET GAUTIER SERGE AURELIE (37), M/ME JOLTREAULT ROY JEAN-MICHEL GISLAINE (77), M/ME LABBE MICHEL FABRICE SOPHIE (34), MME LAGNEAU NATHALIE (46), M/ME LARS PERDU BRUNO VERONIQUE (57), MR LE DANIEL CHARLES (37), M/ME LECOMTE ALAIN ET VALERIE (82), M/ME LEFEVRE FREVILLE ANDRÉ THÉRÈSE (85), MME LEGROS AGATHE (54), MR LELIEVRE BENJAMIN (86), MME LIMSAVANH VANESSA (120), MR LUCAS RENALD (87), MR MARION FREDERIC (57), M/ME MARIONNEAU BOURON DAVID DELPHINE (55), MME MARQUE PAULINE (78), M/ME MASSE MARIE DAVID FABIENNE (36), MME METIVIER ANITA (92), MME MILLET CHRISTINE (55), M/ME MONTAGNOUX DUMESNIL JEAN-FRANCOIS CLAIRE (47), M&ME MURAIL MARIE JEROME PATRICIA (37), M/ME NAVARRE BENETEAU LIONEL MARYLINE (36), M/ME PETITEAU LANDRON DANIEL EDITH (55), MR PINCON SYLVAIN (37), MR PLANTIVE JEROME (86), MR RALU RAPHAEL (54), MR REMBEAU STPHANE (99), MME RICHARD ISABELLE (37), M/ME ROUSSEAU GREGOIRE FREDERICK SONIA (36), M/ME RUST LEHEMBRE PHILIPPE AURELIE (36), M/ME SAGET ET VINCENT STEPHANE ET ISABELLE (54), M/ME SIMON RENARD STEPHANE STPEHANIE (56), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), M/ME STITI FERCHICHI FOUHED BESMA (54), MR THEBAULT REGIS (37), M/ME THOMAS CARIOU FREDDY FREDERIQUE (57), M/ME THOMAS PARTIOT JEAN-MARIE CATHERINE (109), M/ME TOURNERY CHUPIN ALAIN MARIE (37), MME TROADEC JECOLYNE (36), M/ME URIE LEBLANC RUDDY CHRISTINE (55), M/ME VALENTIN MUNSCH CHARLES-HILAIRE SEGOLENE (54), MR VASQUEZ DIAZ (37), MR VERNY FREDERIC (36)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Candidature de : Monsieur LOUERAT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur LOUERAT en qualité de président(e) de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	27 copropriétaire(s) totalisant	4396/4396
Abstention	7 copropriétaire(s) totalisant	352/4748

Se sont abstenus
MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), MR LE FAOU THIERRY (34), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RENAULT JAOUANNET QUENTIN KATELL (74), M/ME VERHAEGHE DELMOTTE MAXENCE SOPHIE (36)

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.

Candidature de : Monsieur MATIGNON

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur MATIGNON en qualité de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	28 copropriétaire(s) totalisant	4432/4432
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	316/4748

Se sont abstenus
MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), MR LE FAOU THIERRY (34), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RENAULT JAOUANNET QUENTIN KATELL (74)

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	33 copropriétaire(s) totalisant	4737/4737
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	135/4872

Se sont abstenus
M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

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

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24

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 01/01/2025 au 31/12/2025, pour un montant de 117 361,81 Euros et leurs annexes pour un budget appelé de 189 316,68 Euros, soit un excédent de 71 954,87 Euros à restituer à l'ensemble des copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	31 copropriétaire(s) totalisant	4683/4683
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	189/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE (36)

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

5 - Désignation aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne la société SERGIC, en qualité de syndic, pour la gestion du syndicat de copropriété à compter du 30/09/2026 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 30/09/2029.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 8 333,33€ HT, soit 10 000,00 € TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'Assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	31 copropriétaire(s) totalisant	4650/10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	74/10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	148/10000

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

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	31 copropriétaire(s) totalisant	4650/4724
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	74/4724
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	148/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74)

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

6 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 - article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révise et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 141 280,00 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	28 copropriétaire(s) totalisant	4453/4554
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	101/4554
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	318/4872

Se sont abstenus
M/ME BISSON FRADET ANTOINE RACHEL (55), M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

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

7 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 - article 24

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 01/01/2027 au 31/12/2027, d'un montant de 141 280,00 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 01/01/2027 au 31/12/2027, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	4548/4649
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	101/4649
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	223/4872

Se sont abstenus
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

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

8 - Désignation des membres du Conseil Syndical - sans vote

8.1 - Désignation des membres du Conseil Syndical - CAP WEST - article 25

L'Assemblée Générale désigne CAP WEST en qualité de membre du Conseil Syndical et ce pour une durée de 3 ans.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	4719/10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	153/10000

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

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	32 copropriétaire(s) totalisant	4719/4719
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	153/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

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

9 - Procédure de vente sur saisie immobilière - sans vote

9.1 - Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie immobilière à l'encontre du lot n°13 appartenant à Monsieur STITI FERCHICHI FOUHED BESMA - article 24

Monsieur STITI FERCHICHI Fouhes Besma est redevable au 03/09/2026 de la somme de 4355,25 euros au titre des charges de copropriété impayées et des sommes dues au titre des condamnations prononcées à son encontre.

Les diligences visant au recouvrement des sommes dues se sont révélées infructueuses.

Compte tenu de l'importance des sommes dont Monsieur STITI FERCHICHI Fouhes Besma est débiteur à l'égard du Syndicat des copropriétaires, il est dans l'intérêt de celui-ci d'engager une procédure de saisie-immobilière afin de vente forcée des lots lui appartenant.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède et pour sauvegarder les intérêts du Syndicat des copropriétaires décide de faire procéder, conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 al.3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente du lot n°13 dont Monsieur STITI FERCHICHI Fouhes Besma est propriétaire.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution et confirme que ses honoraires seront calculés conformément au contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	4539/4539
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	333/4872

Se sont abstenus
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34)

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

9.2 - Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix - article 24

Conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière à l'encontre du lot n°13 appartenant à Monsieur STITI FERCHICHI Fouhes Besma, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

La mise à prix doit tenir compte de la valeur du bien et doit être fixée à un prix destiné à attirer les acquéreurs, compte tenu du fait que l'adjudicataire doit non seulement payer le coût de l'adjudication, mais également le montant des frais de procédure et de publicité pour parvenir à la vente et les droits d'enregistrement et de publication du jugement au Service de la Publicité Foncière.

Doit également être envisagée l'hypothèse où aucun acquéreur ne s'étant présenté, le Syndicat des copropriétaires resterait l'adjudicataire, de sorte qu'il devrait non seulement payer le prix de la mise à prix mais également celui des frais relatifs aux droits d'enregistrement et mutation.

Dans cette hypothèse, conformément aux nouveaux articles 1347 et suivants du Code civil, le Syndicat des copropriétaires devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers

privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation conventionnelle totale ou partielle du prix, à ses risques et périls.

En conséquence,

Compte tenu de ce qui précède, des informations financières disponibles relativement au lot n°13 et de la résolution précédente concernant la créance du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur STITI FERCHICHI Fouhes Besma, l'assemblée générale des copropriétaires :

- fixe la mise à prix minimum de 5 000,00 euros ;
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le Syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra, le cas échéant, payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	27 copropriétaire(s) totalisant	4351/4425
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	74/4425
Abstention	7 copropriétaire(s) totalisant	447/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE (36), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74)

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

9.3 - Création d'une enveloppe budgétaire pour les frais d'honoraires d'avocat relatifs à la constitution et au suivi de ce dossier - article 24

Afin de couvrir les frais d'honoraires d'avocat relatifs à la constitution et au suivi de ce dossier, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de constituer une enveloppe budgétaire d'un montant de
4 500,00 Euros TTC et de missionner Maître Le Grand dans le cadre de ce dossier.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	23 copropriétaire(s) totalisant	4134/4208
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	74/4208

Abstention	11 copropriétaire(s) totalisant	664/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LALLIER JARROT PHILIPPE VALERIE (102), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), MR LEFORESTIER THEO (37), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), M/ME VERHAEGHE DELMOTTE MAXENCE SOPHIE (36)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74)

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

9.4 - Echéancier des appels de fonds - article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de saisie immobilière à 4 500,00 euros TTC.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : A - CHARGES COMMUNES GENERALES.

Le Syndic procèdera aux appels de fonds nécessaire suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le Syndic soit en mesure de régler les situations aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes : 2 appels de fonds

Les appels de provisions hors budget destinés à financer cette opération seront réalisés aux dates d'exigibilités suivantes :

- 50 % le 01/11/2026
- 50 % le 01/01/2027

Quoi qu'il arrive, et notamment s'il y a du retard dans la réalisation de l'opération, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	24 copropriétaire(s) totalisant	4171/4282
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	111/4282
Abstention	9 copropriétaire(s) totalisant	590/4872

Se sont abstenus
M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MR CESBRON FLORENT (41), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME LALLIER JARROT PHILIPPE VALERIE (102), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE

(36), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115)

Copropriétaires opposés à la décision venant d'être prise
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), MR LEFORESTIER THEO (37)

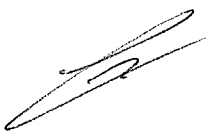
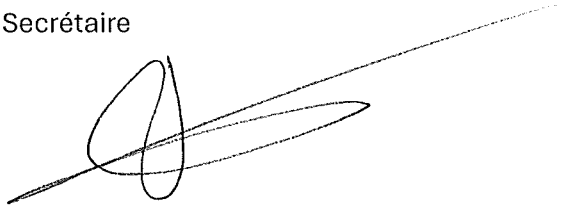
La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Questions diverses - sans vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15 heures 30.

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

sergic

N° Mandat : 820195
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME
31 RUE OLOF PALME
85000 LA ROCHE SUR YON

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 22 octobre 2025

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

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 26 septembre 2025, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME - 31 RUE OLOF PALME, 85000 LA ROCHE SUR YON se sont réunis en assemblée générale annuelle le 22/10/2025 à 11 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	5499
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4501
● Dont votants par correspondance	4302
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A - CHARGES GENERALES	30	4501 / 10000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 30 copropriétaire(s) sur 123 représentant 4501 / 10000 tantièmes, 93 copropriétaire(s) représentant 5499 / 10000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

M/ME LOUERAT ALIAU JEROME FANTINE (36), MR RALU RAPHAEL (54), M/ME THOMAS PARTIOT JEAN-MARIE CATHERINE (109)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M/ME BISSON FRADET ANTOINE RACHEL (55), M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), CAPWEST (2815), M/ME DROUET GUILLON BERNARD SOLANGE (56), M/ME FROUIN BOUCHET LAURENT MURIELLE (36), M/ME LALLIER JARROT PHILIPPE VALERIE (102), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), MME LE CORRE CHRISTIANE (37), MR LEFORESTIER THEO (37), MME LIMSAVANH VANESSA (120), M/ME MARTIN DELANGLE BENOIT VALERIE (73), MME MILLET CHRISTINE (55), M/ME MOTA GALERNEAU MARIE-CARMEN FRANCOIS (54), M/ME NAVARRE BENETEAU LIONEL MARYLINE (36), MME PERRIGOUARD BERNADETTE (79), M/ME PINEAU GUILET DIDIER ISABELLE (37), M/ME PRUD'HOMME MAJOREL NICOLAS AUDREY (36), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE (36), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RENAULT JAOUANNET QUENTIN KATELL (74), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), MME RICHARD ISABELLE (37), M/ME ROBINEAU JOUSSAUME BERTRAND DELPHINE (54), M/ME ROIRAND MAQUIGNON FREDDY SAMUELA (37), M/ME ROUSSEAU GREGOIRE FREDERICK SONIA (36), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

Copropriétaires absents et non représentés

SARL AJ2G (48), MME ANTIER MURIEL (115), MME ARJAKOVSKY JESSICA (37), MR AUBREE PIERRE (37), M/ME AYRAULT ROULET BERTRAND SEVERINE (55), M/ME BELLONG GUY- HOUE ANDREE (74), INDI BENATRE - BECHU JACOB - ALINE (36), M/ME BERNASCONI LECOEUR LAURENT LAURENCE (73), MME BERTRAND SYLVIE (87), MR BESSONNIER HUBERT (54), M/ME BETEILLE CHEBOTAR CHRISTOPHE LIUDMILA (41), M/ME BONO DELORME FRANCK AURELIE (47), MR BOUTON CLEMENT (54), M/ME BRECHET RENAUD JEAN-MICHEL ANNETTE (84), M/ME BRILLET ROBERT CHRISTOPHE AMELIE (37), M/ME BRUCHON DENOUAL DAVID STEPHANIE (74), M/ME BRUCHON LEROT CEDRIC MARINA (73), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MME CARTRON ODILE (72), MME CASTEL MARYVETTE (37), MR CESBRON FLORENT (41), MME COSTA AURELIE (36), M/ME COUSIN DROUET NICOLAS AMELIE (36), M/ME COUTOUIT

BUCK CHARLY MANON (49), MR D'EAU FREDERIC (36), M/ME DAMEZ - LE GUEHENNEC DENIS - VALERIE (101), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), M/ME DAVIAUD GALLARD CYRIL SEVERINE (37), M/ME DEPERIERS ZRANGO HERVÉ MUNKOUATOUET (36), MME DESCLEVE GAELLE (55), MME DUBOULLAY NADINE SOPHIE (54), MME DUTERTRE LISE (35), MR EL MASRI GHAZI (84), M/ME ERNOULT GAGNEUX AYMERIC ELODIE (36), M/ME FERRE COUERY LUC FLORENCE (37), MME FORGERIT MAGALI (37), M/ME FRADET MORICEAU JULIEN LAETITIA (53), M/ME FRUNEAU FRANCK (109), M/ME GABORIAU SORIN JEAN-MICHEL MARIE (88), MR GALLAIS THIERRY (36), M/ME GERMAIN ET PEZET JEAN SEBASTIEN ET AURELIE (115), M/ME GOURAUD CHEVALIER HERVE STEPHANIE (53), M&ME GREGOIRE & ROY DOMINIQUE & VIOLAINE (37), M/ME GROLLEAU LAGADEC BENJAMIN SOPHIE (109), M/ME GUENNEUGUES JOURDREN LIONEL EMMANUELLE (163), M/ME GUIFFARD LE CORFF MARCEL MARTINE (37), MME GUILBERT BEAUJOT MAUDE (119), M/ME HARNOIS BOUTRUCHE GERARD AGNES (35), M/ME HELLEGOUARCH BOITEAU DAVID AURORE (37), MME HOCQUIER THÉRÈSE (108), M/ME IHUEL GERALDINE (37), MMES JACQ GUEDON ELODIE DELPHINE (36), M/ME JAUNET GAUTIER SERGE AURELIE (37), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME JOLTREAULT ROY JEAN-MICHEL GISLAINE (77), M/ME LABBE MICHEL FABRICE SOPHIE (34), MME LAGNEAU NATHALIE (46), M/ME LARS PERDU BRUNO VERONIQUE (57), MR LE DANIEL CHARLES (37), MR LE FAOU THIERRY (34), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), M/ME LECOMTE ALAIN ET VALERIE (82), M/ME LEFEVRE FREVILLE ANDRÉ THÉRÈSE (85), M/ME LEFRANC BOURASSEAU HERVE ASTRID (36), MME LEGROS AGATHE (54), MR LELIEVRE BENJAMIN (86), MR LUCAS RENALD (87), MR MARION FREDERIC (57), M/ME MARIONNEAU BOURON DAVID DELPHINE (55), MME MARQUE PAULINE (78), M/ME MASSE MARIE DAVID FABIENNE (36), M/ME MATIGNON REILLER PIERRICK BARBARA (83), MME METIVIER ANITA (92), M/ME MONTAGNOUX DUMESNIL JEAN-FRANCOIS CLAIRE (47), M&ME MURAIL MARIE JEROME PATRICIA (37), M/ME PETITEAU LANDRON DANIEL EDITH (55), MR PINCON SYLVAIN (37), MR PLANTIVE JEROME (86), MR REMBEAU STPHANE (99), M/ME RUST LEHEMBRE PHILIPPE AURELIE (36), M/ME SAGET ET VINCENT STEPHANE ET ISABELLE (54), M/ME SIMON RENARD STEPHANE STPEHANIE (56), M/ME STITI FERCHICHI FOUHED BESMA (54), MR THEBAULT REGIS (37), M/ME THOMAS CARIOU FREDDY FREDERIQUE (57), M/ME TOURNERY CHUPIN ALAIN MARIE (37), MME TROADEC JECOLYNE (36), M/ME URIE LEBLANC RUDDY CHRISTINE (55), M/ME VALENTIN MUNSCH CHARLES-HILAIRE SEGOLENE (54), M/ME VERHAEGHE DELMOTTE MAXENCE SOPHIE (36), MR VERNY FREDERIC (36), M/ME VOYER JEAN-JACQUES (124)

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 Monsieur LOUERAT en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	23 copropriétaire(s) totalisant	4103/4103
Abstention	7 copropriétaire(s) totalisant	398/4501

Se sont abstenus
M/ME FROUIN BOUCHET LAURENT MURIELLE (36), MR LEFORESTIER THEO (37), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), M/ME ROUSSEAU GREGOIRE FREDERICK SONIA (36), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

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 THOMAS en qualité de scrutatrice.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	24 copropriétaire(s) totalisant	4139/4139
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	362/4501

Se sont abstenus
M/ME FROUIN BOUCHET LAURENT MURIELLE (36), MR LEFORESTIER THEO (37), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

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	26 copropriétaire(s) totalisant	4212/4212
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	289/4501

Se sont abstenus
M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

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 178 230,41 euros et leurs annexes pour un budget appelé de 189 318,00 euros, soit un excédent de 11 087,59 euros à restituer à l'ensemble des copropriétaires.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	27 copropriétaire(s) totalisant	4327/4428
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	101/4428
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	73/4501

Se sont abstenus
M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

Copropriétaires opposés à la décision
M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

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 189 280,00 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	24 copropriétaire(s) totalisant	4096/4391
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	295/4391
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	110/4501

Se sont abstenus
M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

Copropriétaires opposés à la décision
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), MME LIMSAVANH VANESSA (120), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

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 189 280,00 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 GENERALES (A))

Pour	23 copropriétaire(s) totalisant	4023/4318
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	295/4318
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	183/4501

Se sont abstenus
M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), M/ME MARTIN DELANGLE BENOIT

VALERIE (73), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR VASQUEZ DIAZ (37)

Copropriétaires opposés à la décision
M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), MME LIMSAVANH VANESSA (120), M/ME RAVE MOREL LOUIS CHANTAL (101)

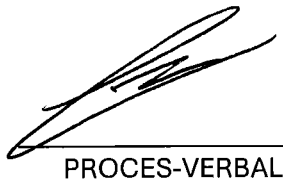
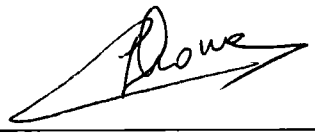
La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Questions diverses - sans vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 heures 51.

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

N° Mandat : 820195
N° Immeuble : 820195
Convocation émise : 18/04/2024

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME
31 RUE OLOF PALME
85000 LA ROCHE SUR YON

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 15 mai 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
SERGIC NANTES - Salle RDC
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 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - - article 24 6

8 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) . 6

O.L SY

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du jeudi 18 avril 2024, les copropriétaires de l'immeuble CAP WEST LA ROCHE OLOF PALME - 31 RUE OLOF PALME, 85000 LA ROCHE SUR YON se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 15/05/2024 à 17 heures - Lieu : SERGIC NANTES - Salle RDC - 25 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	**Tantièmes**
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3213
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	407
Total des tantièmes du syndicat	3620

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A01 - CHARGES COMMUNES GENERALES	4	407 / 3620

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 4 copropriétaire(s) sur 74 représentant 407 / 3620, 70 copropriétaire(s) représentant 3213 / 3620 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

CAPWEST (260)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M/ME BELLONG HOUE GUI ANDREE (74), M/ME GUIFFARD LE CORFF MARCEL MARTINE (37), MME TROADEC JECOLYNE (36)

Copropriétaires absents et non représentés

SARL AJ2G (48), MME ARJAKOVSKY JESSICA (37), MR AUBREE PIERRE (37), MR BENATRE JACOB (36), M/ME BERNASCONI LECOEUR LAURENT LAURENCE (73), M/ME BETEILLE CHEBOTAR CHRISTOPHE LIUDMILA (41), M/ME BLANCHAIS MAURA PASCAL GINETTE (74), M/ME BONO DELORME FRANCK AURELIE (47), M/ME BRECHET RENAUD JEAN-MICHEL ANNETTE (84), M/ME BRILLET ROBERT CHRISTOPHE AMELIE (37), M/ME BRUCHON DENOUAL DAVID STEPHANIE (74), M/ME BRUCHON LEROT CEDRIC MARINA (73), M/ME BULOURDE QUENO JEAN-MARC PASCALINE (78), MME CARTRON ODILE (72), MME CASTEL MARYVETTE (37), MR CESBRON FLORENT (41), MME COSTA AURELIE (36), M/ME COUSIN DROUET NICOLAS AMELIE (36), M/ME COUTOUIT BUCK CHARLY MANON (49), MR D'EAU FREDERIC (36), M/ME DANGUILLAUME JEAN PERIG JULIE (111), M/ME DAVIAUD GALLARD CYRIL SEVERINE (37), M/ME DEPERIERS ZRANGO HERVÉ MUNKOUATOUET (36), MME DUTERTRE LISE (35), M/ME ERNOULT GAGNEUX AYMERIC ELODIE (36), M/ME FERRE COURY LUC FLORENCE (37), MME FORGERIT MAGALI (37), M/ME FROUIN BOUCHET LAURENT MURIELLE (36), MR GALLAIS THIERRY (36), M/ME HARNOIS BOUTRUCHE GERARD AGNES (35), M/ME HELLEGOUARCH BOITEAU DAVID AURORE (37), M/ME IHUEL GERALDINE (37), MMES JACQ GUEDON ELODIE DELPHINE (36), M/ME JAUNET GAUTIER SERGE AURELIE (37), M/ME JAUNET ROY EMMANUEL ET VIRGINIE (37), MME JELASSI SABRINE (36), M/ME JOLTREAULT ROY JEAN-MICHEL GISLAINE (77), M/ME LABBE MICHEL FABRICE SOPHIE (34), M/ME LE CLOIREC BOUILLON AMANDINE MYLENE (37), MME LE CORRE CHRISTIANE (37), MR LE DANIEL CHARLES (37), MR LE FAOU THIERRY (34), M/ME LECLERCQ BOUVILLE YANNICK JESSICA (34), MR LEFORESTIER THEO (37), M/ME LEFRANC BOURASSEAU HERVE ASTRID (36), M/ME LOUERAT ALIAU JEROME FANTINE (36), M/ME MARTIN DELANGLE BENOIT VALERIE (73), M/ME MASSE MARIE DAVID FABIENNE (36), MME METIVIER ANITA (37), M/ME MONTAGNOUX DUMESNIL JEAN-FRANCOIS CLAIRE (47), M&ME MURAIL MARIE JEROME PATRICIA (37), M/ME NAVARRE BENETEAU LIONEL MARYLINE (36), MR PINCON SYLVAIN (37),

M/ME PINEAU GUILET DIDIER ISABELLE (37), M/ME PRUD'HOMME MAJOREL NICOLAS AUDREY (36), M/ME RABU REGENT JEAN-PIERRE CATHERINE (36), MR RENAUDEAU YANN (37), M/ME RENAULT JAOUANNET QUENTIN KATELL (74), M/ME RIALLAND BRAUD SAMUEL FLORENCE (115), MME RICHARD ISABELLE (37), M/ME ROIRAND MAQUIGNON FREDDY SAMUELA (37), M/ME ROUSSEAU GREGOIRE FREDERICK SONIA (36), M/ME RUST LEHEMBRE PHILIPPE AURELIE (36), M/ME SOUAMI CHOURAK YANIS LEILA (36), MR THEBAULT REGIS (37), M/ME THOMAS PARTIOT JEAN-MARIE CATHERINE (109), M/ME TOURNERY CHUPIN ALAIN MARIE (37), MR VASQUEZ DIAZ (37), M/ME VERHAEGHE DELMOTTE MAXENCE SOPHIE (36), MR VERNY FREDERIC (36)

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 LOUERAT en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A01))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 SUN en qualité de scrutatrice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A01))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 COMMUNES GENERALES (A01))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

J.L 54

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 119 658 euros et leurs annexes, soit un boni pour un montant de 15 758.45 euros en faveur du syndicat des copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A01))
Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 189 318 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 (A01))
Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 189 318 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 COMMUNES GENERALES (A01))

J.L SY

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 précédant 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 COMMUNES GENERALES (A01))
Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 407/407

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - 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.

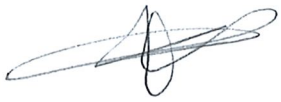
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 heures 09

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

D.L SY

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