

**ASSIGNATION DEVANT LE  
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGERS**  
**site Waldeck Rousseau**

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS

Et le

*Vingt cinq Juillet***A LA REQUETE DE :**

- **La société CAPITALCERISE**, société civile immobilière au capital de 1.000€, inscrite au RCS d'ANGERS sous le N°SIREN 822 521 670 et dont le siège social est situé 9 Rue Etienne Rabouin à 49140 SEICHES SUR LE LOIR, agissant poursuites et diligences de son représentant en exercice, Monsieur Jean KIRSCH domicilié en cette qualité audit siège,

**AYANT POUR AVOCAT :**

**La SELARL HAUT ANJOU AVOCATS (Maître Guillaume ROLLAND)**, Avocat inscrit au Barreau d'ANGERS et dont le Cabinet est situé 53 rue Victor Hugo à 49500 SEGRÉ,

**J'AI,**

La SELARL A VOS DROITS, société de Commissaires de Justice près la cour d'appel d'Angers, sise 41, rue de Belgique à Angers (Maine-et-Loire), agissant par l'un des Commissaires de Justice soussigné

**DONNE ASSIGNATION AU :**

- **Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Jardins de Couzé » dont le siège est situé 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE**, société par action simplifiée au capital social de 2.200.000 €, inscrite au RCS d'ANGERS sous le N° 411403892, et dont le siège social est situé 5 Jardin Eblé Cours SAINT-LAUD à 49100 ANGERS, pris en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège, où étant et parlant à :

VOIR FEUILLE DE SIGNIFICATION

**D'AVOIR A COMPARAITRE LE :**

**JEUDI DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS**  
**A QUATORZE HEURES**



**(Jeudi 12 octobre 2023 à 14h00)**

PAR DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGERS, séant en la salle ordinaire de ses audiences, au Palais de Justice de ladite Ville, Place du Maréchal Leclerc.

**TRES IMPORTANT**

**Dans un délai de QUINZE JOURS à compter de la date du présent acte, vous êtes tenu, en vertu de la Loi, de charger un avocat inscrit au Barreau d'ANGERS de vous représenter devant le Tribunal.**

**A défaut, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.**

**IL VOUS EST EN OUTRE RAPPELE LES DISPOSITIONS SUIVANTES :**

**Article 5 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971  
modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 :**

*"Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.*

*Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.*

*Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie."*

**Article 643 du Code de procédure civile**

*"Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

- 1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;*
- 2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger."*

Les augmentations de délais prévues par l'article 643 ne s'appliquent pas aux recours présentés devant l'Autorité de la concurrence (article R 464.31 du Code de commerce).

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du Tribunal de Grande Instance de leur domicile.

**Article 56 du Code de procédure civile**



"L'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

1° L'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ;

2° L'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit ;

3° L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire ;

4° Le cas échéant, les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier.

Elle comprend en outre l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.

Ces pièces sont énumérées sur un bordereau qui lui est annexé.

Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.

Elle vaut conclusions."

### **Article 127 du Code de procédure civile**

"S'il n'est pas justifié, lors de l'introduction de l'instance et conformément aux dispositions des articles 56 et 58, des diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige, le juge peut proposer aux parties une mesure de conciliation ou de médiation."

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

## **PLAISE AU TRIBUNAL JUDICIAIRE**

### **I- RAPPEL DES FAITS**

La SCI CAPITALCERISE est une société civile immobilière créée en septembre 2016 et notamment propriétaire d'un logement en la copropriété « Les Jardins de Couzé » située 15-17 Rue Robert Doisneau à BEAUCOUZE.

*(Pièces N°1 et 2)*

Cette copropriété est actuellement gérée par le syndic professionnel FONCIA ANJOU MAINE dont le mandat de syndic arrive à échéance en l'année 2024.

L'ensemble immobilier a été construit par la société EIFFAGE CONSTRUCTION.

Il s'avère que de nombreuses non-conformités et malfaçons affectent cet ensemble immobilier et notamment les garde-corps des balcons installés dans certains des logements.

Une déclaration de sinistre a été régularisée auprès de l'assureur dommage ouvrage et une expertise se trouvait actuellement diligentée.

Cette procédure a été initiée par la société FONCIA ANJOU MAINE en sa qualité de syndic de la copropriété.



Néanmoins, la SCI CAPITALCERISE, en qualité de propriétaire d'un bien situé dans cette copropriété, aux côtés d'autres propriétaires, a très tôt émis des réserves sur la manière dont le syndic de copropriété :

- assure la gestion de la procédure en cours ;
- informe comme son mandat le lui impose l'ensemble des copropriétaires des avancées et choix fait dans le cadre de cette procédure.

Les relations entre ces copropriétaires dont la SCI CAPITALCERISE fait partie et le syndic de copropriété n'ont cessées de se détériorer malgré les échanges intervenus entre la demanderesse, son conseil et la société FONCIA ANJOU MAINE.

*(Pièces N°3 à 5)*

C'est dans ce contexte particulier et par anticipation que la SCI CAPITALCERISE a transmis à la société FONCIA ANJOU MAINE un courrier recommandé avec avis de réception sollicitant l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'année 2023 de :

- De la question de la révocation du mandat de syndic professionnel donné à la société FONCIA CONSEIL de la copropriété ;
- De la candidature de la SCI CAPITALCERISE au poste de conseiller syndical puisque des postes allaient être à pourvoir.

*(Pièce N°6)*

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 27 avril 2023 et reçu par la concluante le 9 mai suivant, la société FONCIA ANJOU MAINE a convoqué les copropriétaires à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle devant se tenir le 30 mai 2023 à 18h à BEAUCOUZE.

*(Pièces N°7 et 8)*

Il est à préciser que l'Assemblée Générale Ordinaire, si elle a bien eu lieu le 30 mai 2023, a finalement été organisée en un autre lieu que celui figurant sur la convocation et n'a commencé qu'à près de 18h45, ce sans qu'aucune information n'ait été au préalable transmis aux copropriétaires...

La société FONCIA ANJOU MAINE a par la suite transmis à l'ensemble des copropriétaires le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire qui avait eu lieu, procès-verbal daté du même jour et reçu par la concluante en date du 7 juin suivant.

*(Pièces N°9 et 10)*

A sa lecture, la SCI CAPITALCERISE a alors constaté de multiples erreurs emportant à l'évidence sa nullité.

Certaines des erreurs commises laissent clairement apparaître la volonté du syndic professionnel et du conseil syndical vassalisé de faire taire les copropriétaires manifestant leur opposition à leurs agissements tentant d'obtenir l'éviction compte tenu des fautes par eux commises dans son mandat.

C'est la raison pour laquelle la SCI CAPITALCERISE n'a d'autre choix que de saisir la juridiction de Céans afin de solliciter la nullité de l'Assemblée Générale Ordinaire



organisée le 30 mai 2023 et du procès-verbal qui en a suivi et de solliciter qu'une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire soit organisée.

## **II- OBJET DE LA PROCEDURE**

### **A- Sur la nécessaire annulation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2023 et du procès-verbal qui en a suivi en l'ensemble de leurs résolutions**

**En premier lieu**, il est déterminant de rappeler qu'en application de l'article 9 du décret N°67-223 du 17 mars 1967, les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale « *au moins 21 jours avant la date de la réunion* ».

Il ne saurait être contesté que le délai de convocation « *a pour point de départ le lendemain le jour de la première présentation de la lettre recommandée de convocation au domicile du destinataire* » comme le rappelle l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Pour vérifier le respect du délai légal de convocation de 21 jours, il convient donc d'en assurer la comptabilisation à compter du lendemain de la réception par LRAR du courrier de convocation et d'assurer le décompte de 21 jours, y compris les jours chômés ou fériés.

Le 21<sup>ème</sup> jour compte alors jusqu'à 24 heures si bien qu'aucune Assemblée Générale ne peut se tenir avant le 22<sup>ème</sup> jour suivant le lendemain de la réception de la convocation.

La sanction encourue en cas de non-respect de ce délai est la nullité de l'Assemblée Générale qui s'est tenue et de l'ensemble des résolutions qui ont pu y être votées, ce sans que le ou les copropriétaires ayant saisi la justice d'une demande de nullité de cette Assemblée Générale n'ait/aient à justifier d'un quelconque préjudice.

Or, force est de constater que ce délai n'a au cas d'espèce pas été respecté.

En effet et comme il l'a d'ores et déjà indiqué, la SCI CAPITALCERISE a reçu en première présentation le courrier recommandé lui notifiant la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire le 9 mai 2023.

***(Pièces précitées N°7 et 8)***

Or, l'Assemblée Générale objet de cette convocation a été organisée par FONCIA ANJOU MAINE le 30 mai suivant à 18h.

Le délai de 21 jours n'a donc pas été respecté puisqu'aucune assemblée générale n'aurait dû avoir lieu avant le 31 mai...

La SCI CAPITALCERISE apparaît donc recevable et bien-fondée à solliciter, sans autre justification, la nullité de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2023 en l'ensemble de ses résolutions et du procès-verbal qui en a suivi.



**En second lieu**, la juridiction constatera aussi que le procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire comporte de nombreuses erreurs quant à la computation des voix et à la « qualification » donnée aux copropriétaires qui s'y trouvaient convoqués.

Ainsi et tout d'abord, il est à constater que le procès-verbal litigieux fait référence à l'existence de 10.000 voix constituant l'ensemble des copropriétaires.

*(Pièce précitée N°9, page 1)*

Il est ajouté que 32 copropriétaires sont présents et représentent 6507 voix.

*(Même pièce, même page)*

Il est dans le même temps indiqué que les absents et défaillants représentent un total de 4004 voix.

*(Même pièce, page 2)*

Or, en ajoutant les copropriétaires présents (6507 voix) et ceux absents ou défaillants (4004 voix), il sera constaté que le total ne correspond pas aux 10.000 voix globales évoqués par FONCIA ANJOU MAINE mais à 10511 voix...

Dans le même sens, la juridiction constatera par exemple qu'au titre des résolutions 1 à 3 relatives aux élections des président, scrutateur et secrétaire de séance, il est noté sur le PV litigieux un vote en faveur de l'élection à ces postes de Monsieur ou Madame Isabelle DESPRES, Monsieur Sébastien DELAVEAU et Madame Angélique OLIVIER (FONCIA) à hauteur de 6507 tantièmes correspondant à l'unanimité des copropriétaires présents.

Il est pourtant et dans le même temps indiqué l'absence totale d'abstention ou de défaillants.

*(Même pièce, page 1)*

Dans le même sens, la juridiction constatera aisément que certains copropriétaires sont tantôt votants tantôt défaillants, ce qui est contraire à la définition même d'un copropriétaire défaillant.

Ces erreurs de comptabilisation emportent ici aussi nullité de l'Assemblée Générale Ordinaire en l'ensemble de ces résolutions.

**En troisième et dernier lieu**, Il est à préciser que l'Assemblée Générale Ordinaire, si elle a bien eu lieu le 30 mai 2023, a finalement été organisée en un autre lieu que celui figurant sur la convocation et n'a commencé qu'à près de 18h45, ce sans qu'aucune information n'ait été au préalable transmis aux copropriétaires...

Certains des copropriétaires qui se sont présentés à l'adresse figurant sur la convocation n'ont ainsi peut-être pas pu assister à l'assemblée générale...

Sur ces trois motifs, la juridiction de Céans ne pourra donc que prononcer la nullité de l'Assemblée Générale Ordinaire organisée par FONCIA ANJOU MAINE en date du 30 mai 2023 en l'ensemble de ses résolutions ainsi que du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire pris en suite de cette Assemblée Générale.

Il sera aussi fait injonction au syndicat des copropriétaires de la résidence « *Les Jardins de Couzé* » située 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en



la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE, de convoquer l'ensemble des copropriétaires à une nouvelle assemblée générale, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

### **B- Subsidiairement : Sur la nécessaire annulation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2023 en certaines de ses résolutions**

La juridiction de Céans constatera que dans le cadre du courrier recommandé avec accusé de réception que la SCI CAPITALCERISE avait envoyé au syndic afin de solliciter l'inscription à l'ordre du jour de certaines résolutions, elle avait sollicité que soit mis à l'ordre du jour un vote sur la révocation par anticipation du cabinet FONCIA ANJOU MAINE en qualité de syndic de l'immeuble.

*(Pièce précitée N°6)*

La convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire ultérieurement transmise par FONCIA ANJOU MAINE portait indication que cette demande de révocation était effectivement inscrite à l'ordre du jour au titre de la résolution N°8.

*(Pièce précitée N°7)*

Il était même indiqué qu'elle fera l'objet d'un vote à la majorité prévue à l'article 25-1 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965...

Cependant, la juridiction constatera qu'il est précisé dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire que cette résolution n'a finalement pas été votée au motif que « *le Président de séance...ne souhaite pas soumettre au vote cette résolution* » ...

*(Même pièce, page 7)*

Or, dès lors où cette résolution se trouvait être inscrite à l'ordre du jour et devait être votée, il n'appartenait pas au Président de séance qui ne dispose pas de tels pouvoirs de ne pas la mettre au vote, peu importe que le syndic professionnel considère que ce vote était susceptible d'engager la responsabilité de la copropriété pour non-respect de son mandat...

Il y a là manifestation excès de pouvoir du Président dont il est acquis qu'il a pris fait et cause pour le syndic professionnel en sa qualité de membre du conseil syndical...

Il y aura donc lieu d'annuler partiellement l'Assemblée Générale Ordinaire et le procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire en sa résolution 8.

Il conviendra ainsi d'enjoindre au syndicat des copropriétaires de la résidence « *Les Jardins de Couzé* » située 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE, de convoquer l'ensemble des copropriétaires à une nouvelle assemblée générale afin de soumettre au vote la résolution N°8 relative à la révocation du syndic en exercice, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir.



En outre, la SCI CAPITALCERISE avait aussi sollicité l'inscription à l'ordre du jour de sa candidature au poste de conseiller syndical puisque certains mandats étaient à pourvoir.

Or, la juridiction constatera que l'ordre du jour annexé à la convocation adressée à l'ensemble des copropriétaires ne fait aucunement mention de cette candidature.  
*(Pièce N°7 précitée)*

La SCI CAPITALCERISE n'avait d'ailleurs pas manqué d'alerter le syndic et le conseil syndical de cette difficulté et avait sollicité une rectification de l'ordre du jour sans pour autant obtenir de suite à cette démarche.

Pourtant, il a finalement été mis au vote sa candidature en qualité de membre du conseil syndical au titre d'une résolution n°10.4...

Cependant, et à défaut d'avoir été valablement inscrite à l'ordre du jour, la candidature de la SCI CAPITALCERISE n'a pas obtenu la majorité suffisante.

Et pour cause puisqu'elle-même n'était pas présente à l'Assemblée Générale lors de ce vote et que les copropriétaires qui avaient transmis leur vote par correspondance ou qui s'étaient fait représenter à l'Assemblée Générale ignoraient que sa candidature avait été déposée.

Il y aura donc ici aussi lieu d'annuler partiellement l'Assemblée Générale Ordinaire et le procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire en sa résolution 10.4.

Il conviendra ainsi d'enjoindre au syndicat des copropriétaires de la résidence « *Les Jardins de Couzé* » située 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE, de procéder à la tenue d'une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire afin de soumettre à nouveau au vote la candidature de la SCI CAPITALCERISE au poste de conseiller syndical, et ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

-----

L'ensemble des développements précédents démontre la mauvaise foi dont la société FONCIA ANJOU MAINE et le conseil syndical font preuve.

Il ne saurait donc être laissé à la seule charge de la SCI CAPITALCERISE les frais irrépétibles dont elle a dû faire l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

Vu les dispositions édictées par les articles 21, 25-1 et suivants de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 ;

- Dire et juger recevable et bien-fondée la SCI CAPITALCERISE en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

**Et ainsi :**



- Prononcer la nullité de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 en l'ensemble de ses dispositions et résolutions ;
- Prononcer la nullité du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 en l'ensemble de ses dispositions et résolutions ;
- Enjoindre au syndicat des copropriétaires de la résidence « *Les Jardins de Couzé* » située 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE, de convoquer l'ensemble des copropriétaires à une nouvelle assemblée générale, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

**Subsidiairement :**

- Prononcer la nullité de la résolution N°8 de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 ;
- Prononcer la nullité de la résolution N°8 figurant au Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 ;
- Prononcer la nullité de la résolution N°10.4 de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 ;
- Prononcer la nullité de la résolution N°10.4 figurant au Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété « *Les Jardins de Couzé* » en date du 30 mai 2023 ;
- Enjoindre au syndicat des copropriétaires de la résidence « *Les Jardins de Couzé* » située 15-17 Rue Robert Doisneau à 49020 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA ANJOU MAINE, de convoquer une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire afin de mettre au vote les résolutions N°8 et 10.4 ;

En tout état de cause :

- Condamner le syndic de copropriétaires représenté par son syndic en exercice FONCIA ANJOU MAINE au paiement d'une somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- Condamner la même aux entiers dépens

**SOUS TOUTES RESERVES  
ET CE SERA JUSTICE**



### **PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT**

1. Information SOCIETE.COM SCI CAPITALCERISE
2. Attestation de propriété de la SCI CAPITALCERISE
3. LRAR adressé par la SCI CAPITALCERISE à FONCIA ANJOU MAINE en date du 9 novembre 2022
4. Courrier recommandé avec accusé de réception adressé par le conseil de la SCI CAPITALCERISE à la SAS FONCIA ANJOU MAINE en date du 30 janvier 2023
5. Courrier recommandé avec accusé de réception adressé par FONCIA ANJOU MAINE au conseil de la SCI CAPITALCERISE en date du 7 février 2023
6. LRAR adressé par la SCI CAPITALCERISE à FONCIA ANJOU MAINE en date du 17 mars 2023
7. Convocation à Assemblée Générale Ordinaire datée du 27 avril 2023
8. Accusé de réception de la convocation à AGO reçue par la SCI CAPITALCERISE en date du 9 mai 2023
9. Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire daté du 30 mai 2023
10. Accusé de réception par la SCI CAPITALCERISE en date du 7 juin 2023 du Procès-verbal d'AGO
11. Tableur EXCEL de comptabilisation





**SELARL**  
**A VOS DROITS**  
Commissaires de Justice  
Associés

41 rue de Belgique  
49100 ANGERS  
Tel : 02 41 87 50 35

[www.avosdroits.fr](http://www.avosdroits.fr)

[etude@avosdroits.fr](mailto:etude@avosdroits.fr)

COMPETENCE TERRITORIALE  
(49-53-72)

IBAN :  
FR37 4003 1000 0100 0030 1708  
T51  
BIC : CDCGFRPPXXX

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

## PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Le Mardi vingt-cinq Juillet deux mille vingt-trois .

À la demande de :

SCI CAPITALCERISE, immatriculée au RCS de Angers sous le n° 822 521 670, ayant son siège social 9 Rue Etienne Rabouin à SEICHES SUR LE LOIR (49140), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice Monsieur Jean KIRSCH,, domicilié en cette qualité audit siège

Le présent acte soit ASSIGNATION SANS COPIE a été signifié ce jour à :  
SASU FONCIA ANJOU MAINE 5 Jardin d'Eblé 49000 ANGERS,

Cet acte a été remis par Maître Ludovic BONNEVIALLE lui-même dans les conditions ci-dessous et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au siège social du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :  
Le domicile est confirmé par une personne présente.

Nous avons remis copie de l'acte à :

NOM : REGARD

PRENOM : FABIEN

QUALITE : Responsable Expert Copropriété.

Ainsi déclaré, habilité à recevoir la copie de l'acte et l'a acceptée.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, accompagnée d'une copie de l'acte de signification, a été adressée le 26/07/2023.

Coût définitif du présent acte:

(Décret n° 2016-230 du 26 février 2016)

DROIT FIXE (A.R444-3)	36,18
S.C.T. (A.444-48)	7,67
TOTAL H.T.	43,85
Montant de la T.V.A	8,77
FRAIS POSTAUX	2,00
<b>TOTAL T.T.C. en Euros</b>	<b>54,62</b>

Chaque copie signifiée du présent acte a été dressée sur six feuilles.

Visa par le Commissaire de Justice des mentions relatives à la signification

Maître Ludovic BONNEVIALLE



Q Entreprise, N° Siren, Dirigeant, Mot-Clé...

Mise à jour RCS : le 21/06/2023

Mise à jour INSEE : le 20/06/2023

## CAPITALCERISE

822 521 670 • Active ✓

Adresse :

9 RUE ETIENNE RABOUIN 49140 SEICHES-SUR-LE-LOIR

Activité :

Promotion immobilière de logements

Effectif :

0 salarié (donnée 2023)

Création :

09/09/2016

Dirigeants :

Jean KIRSCH, Delphine KIRSCH



 [Suivre cette entreprise](#)

 [Voir les statuts](#)

## Informations Juridiques de CAPITALCERISE



SIREN :

822 521 670 

SIRET (siège) :

822 521 670 00015 

Forme juridique :

SCI, société civile immobilière

Numéro de TVA:

FR64822521670 

Inscription au RCS :

INSCRIT  (au greffe d'ANGERS, le 14/09/2016)

Numéro RCS :

822 521 670 R.C.S. Angers 





 Avis de situation SIRENE

 Extrait INPI

 Extrait Pappers

## Activité de CAPITALCERISE

Activité principale déclarée :

L'acquisition et l'édification d'immeubles à usage notamment d'habitation locative, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles et de tous autres immeubles, bâtis ou non, dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement

Code NAF ou APE :

41.10A  (Promotion immobilière de logements)

Domaine d'activité :

Construction de bâtiments

Convention collective supposée® :

Promotion immobilière - IDCC 1512

## Dirigeants et représentants de CAPITALCERISE

Jean KIRSCH

Gérant, Associé indéfiniment responsable

65 ans - 14/11/1957

Depuis le 28/03/2017

 Suivre

Delphine KIRSCH

Gérant, Associé indéfiniment responsable

48 ans - 11/02/1975

Depuis le 28/03/2017

 Suivre





**DELPHINE KIRSCH**

Bénéficiaire direct  
48 ans - 02/1975

50 %  
des parts

**JEAN-PHILIPPE KIRSCH**

Bénéficiaire direct  
65 ans - 11/1957

50 %  
des parts

## Documents juridiques de CAPITALCERISE

14/09/2016

Acte sous seing privé

- Constitution

Attestation de dépôt des fonds



Rechercher dans les documents 

## Comptes annuels de CAPITALCERISE

Aucun compte n'est disponible pour cette entreprise.

## Etablissements de l'entreprise CAPITALCERISE



Siège

En activité 

822 521 670 00015 

Adresse : 9 RUE ETIENNE RABOUIN 49140 SEICHES-SUR-LE-LOIR

Date de création : 09/09/2016





## Annonces légales et BODACC de CAPITALCERISE

### CRÉATION

23/09/2016

RCS d'Angers

Dénomination : CAPITALCERISE

Capital : 1 000,00 €

Adresse : 9 rue Etienne Rabouin 49140 Seiches sur-le-loir

Activité : L'acquisition et l'édification d'immeubles à usage notamment d'habitation locative, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles et de tous autres immeubles, bâtis ou non , dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement

Administration : Gérant, Associé indéfiniment responsable : KIRSCH Jean, Philippe Gérant, Associé indéfiniment responsable : KIRSCH Delphine né(e) GIGAN

Bodacc A n°20160187, annonce n°1087 [↗](#)

### CONSTITUTION

16/09/2016

Dénomination : CAPITAL CERISE

Événement : Création d'entreprise

Journal : Anjou agricole (L)

Ville : SEICHES-SUR-LE-LOIR (49140)

Voir le contenu de l'annonce légale [↗](#)



Rédiger et publier une annonce légale sur Pappers Services

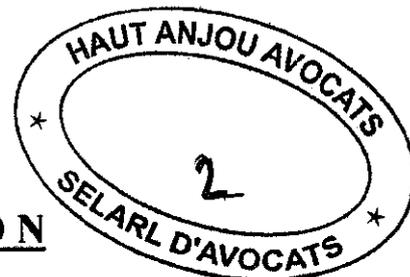
## Comment contacter CAPITALCERISE ?

Téléphone : Non disponible

Email : Non disponible

Site internet : Non disponible





## ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Christophe DUCHÊNE Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Christophe DUCHÊNE, Jean-Philippe REDIG, Maud DALLAY, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial», dont le siège est à ANGERS (Maine-et-Loire), 16, rue des Deux Haies, le 16 décembre 2016 il a été constaté la VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT,

Par

La Société dénommée **EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST**, Société par actions simplifiée au capital de 150000,00 €, dont le siège est à NANTES (44300), 11 route de Gachet, identifiée au SIREN sous le numéro 338817216 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Au profit de :

La Société dénommée **CAPITALCERISE**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à SEICHES-SUR-LE-LOIR (49140), 9 rue Etienne Rabouin, identifiée au SIREN sous le numéro 822521670 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS.

**Quotités acquises :**

CAPITALCERISE acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

### *Collaborateurs juristes*

Benoît BERGE  
David BIRET  
Stéphane BOURON  
Lucy DAUVÉ-ROUILLERE  
Aurélie DEGILA  
Marie-Charlotte BOCHET  
Thomas LELARGE  
Marine LORNE  
Alix MAILLET  
Anthony MICHAUD  
Magali PIONNEAU  
Cécile ROUXEL  
Sophie RUBION  
Laura TOURNIER

## DESIGNATION

### 1°) Désignation de l'ensemble immobilier :

Dans un ensemble immobilier situé à **BEAUCOUZE (MAINE-ET-LOIRE) 49070 LES JARDINS DU COUZE, 15 et 17 Rue Robert Doisneau, ZAC LES HAUTS DE COUZE.**

Cet ensemble immobilier sera composé à son achèvement de deux bâtiments A et B, à usage d'habitation.

**Le bâtiment A abrite 27 appartements.** Il est élevé sur rez-de-chaussée de trois étages. Il comprend une cage d'escalier unique desservant vingt-deux appartements, les cinq autres étant desservis directement depuis l'allée piétonne extérieure.

**Il se situe au n° 15 de la rue Robert Doisneau.**

**Le bâtiment B abrite également 27 appartements.** Il est élevé sur rez-de-chaussée de trois étages. Il comprend une cage d'escalier unique desservant vingt-deux appartements, les cinq autres étant desservis directement depuis l'allée piétonne extérieure.

**Il se situe au n° 17 de la rue Robert Doisneau.**

L'aménagement de l'ensemble est complété par 55 places de parkings aériens dont 54 places privatives et 1 place commune accessible aux personnes à mobilité réduite.

Ledit ensemble immobilier comprendra également :

- un local deux roues affecté à l'usage des copropriétaires du bâtiment A,
- un local deux roues affecté à l'usage des copropriétaires du bâtiment B,
- un local de stockage des containers affecté aux copropriétaires du bâtiment A,
- un local de stockage des containers affecté aux copropriétaires du bâtiment B,
- un local technique affecté aux copropriétaires du bâtiment A,
- un local technique affecté aux copropriétaires du bâtiment B,

SCP Christophe DUCHÊNE, Jean-Philippe REDIG, Maud DALLAY notaires associés  
16, Rue des Deux-Haies (Place du Ralliement)  
Boite Postale 12127 - 49021 ANGERS CEDEX 02

☎ : 02 41 87 37 17 - Fax : 02 41 87 85 06  
e.mail : scp.hergerat-duchene-redig@notaires.fr



- un espace libre situé entre les bâtiments A et B,
- d'un bassin de rétention et régulation des eaux de pluies situé au Nord du bâtiment B,

Le surplus est agrémenté de plantations et de pelouses.

Ledit ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	3021	LE GRAND PIN	00 ha 22 a 05 ca
B	3022	LE GRAND PIN	00 ha 24 a 69 ca
B	3023	LE GRAND PIN	00 ha 00 a 42 ca

Total surface : 00 ha 47 a 16 ca

## 2°) Désignation des biens vendus

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) telle que la désignation résulte du règlement de copropriété – état descriptif de division :

### Lot numéro douze (12)

Un appartement de type T2, n°12 au plan commercial, situé au 1er étage du bâtiment A, cage d'escalier A, comprenant : entrée, séjour/cuisine avec placard, chambre, salle d'eau attenante, W.C, cellier, ainsi que la jouissance exclusive d'un balcon au Sud,

Et les cent cinquante-sept /dix millièmes (157 /10000 èmes) des parties communes générales.  
Et les trois cent vingt-six /dix millièmes (326 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les quatre cent onze /dix millièmes (411/10000 èmes) des parties communes spéciales de la cage A

Et les 313/10000èmes des parties communes spéciales aux lots 1 à 27 & 55 à 81

### Lot numéro soixante-sept (67)

Un parking couvert, place n° 67 au plan commercial,

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) des parties communes spéciales au lots 1 à 27 & 55 à 81.

## PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des lots tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quote-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des BIENS vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.  
FAIT A ANGERS (Maine-et-Loire),  
LE 16 décembre 2016



SCI CAPITALCERISE  
9 rue Etienne Rabouin  
49140 SEICHES SUR LE LOIR  
Mél. : [kirsch.jean-philippe@orange.fr](mailto:kirsch.jean-philippe@orange.fr)

Seiches sur le Loir, le 9 novembre 2022

LRAR

Monsieur Vincent FOURREAU  
Président FONCIA ANJOU MAINE  
5 Jardin Éblé - Cours Saint Laud  
49100 ANGERS

Objet : Résidence Les Jardins de Couzé à BEAUCOUZE  
Sécurité des accès aux balcons

Copie par mail :

Madame et Messieurs Les Conseillers Syndicaux  
Bruno DESPRES, Jennifer LECLOST & Sébastien DELAVEAU  
Maitre GAUVIN, Avocat et Conseil de la Copropriété  
Madame PORRET JOUBERT, Gestionnaire de biens APA Immobilier



Monsieur le Président,

La SCI CAPITALCERISE, propriétaire de l'appartement A12, a attiré à plusieurs reprises l'attention du Syndic sur les conditions d'accès risquées aux balcons des bâtiments A et B de la résidence.

Les extraits suivants synthétisent nos échanges avec votre collaborateur Monsieur Fabien REGARD restés sans effet à ce jour en dehors d'une action isolée auprès de l'Assurance Dommage-Ouvrage pour 5 appartements identifiés sous les lots A09/A11/A12/B35 et B36.

- Rapport SARETEC du 1<sup>er</sup> septembre 2022 (courrier SMABTP du 30 septembre 2022) transmis par mail FONCIA le 5 octobre 2022 aux copropriétaires non identifiables car sans liste de diffusion. APA immobilier, Gestionnaire de notre appartement aurait dû être destinataire de ce rapport et cela n'a pas été le cas.

Courrier SMABTP

...  
*Selon le rapport de l'expert, le dommage trouve son origine dans un défaut d'exécution lors de la pose des tasseaux en bois.*

**Par conséquent, ce dommage rend l'ouvrage impropre à sa destination ; il est donc de nature décennale.**

...  
**Une vérification exhaustive des fixations est à mener.**



Rapport SARETEC

...  
*En l'espèce, les garde-corps ne répondent plus aux exigences réglementaires en vigueur. Par conséquent, l'accès aux balcons des logements affectés par les dommages doit être interdit tant que ces éléments ne sont pas remis en conformité. Nous invitons le Syndic de copropriété à prendre les mesures nécessaires pour relayer cette information.*  
....

- Courrier FONCIA du 2 septembre 2022 transmis par mail FONCIA du 2 septembre 2022 aux seuls copropriétaires constitués en Collectif.

Réponse FONCIA au mail du 22/07

*En notre qualité de syndic de la résidence de référence, nous avons bien reçu votre relance en date du 2 septembre 2022.*

*Nous répondons une nouvelle fois à vos interrogations :*

...

*4) Depuis la dernière assemblée générale, nous avons adressé un coupon réponse à chacun des copropriétaires.*

*Nous trouvons regrettable qu'il n'y a eu que cinq réponses à ce coupon réponse.*

*L'expertise dommage ouvrage pour ces cinq appartements s'est déroulée cette semaine. Nous sommes dans l'attente du rapport.*

*Cependant, nous pouvons affirmer que l'état actuel de ces balcons ne présente aucun danger.*  
...

- Courriel Collectif Copropriétaires du 22 juillet 2022 à FONCIA rédigé par JP. KIRSCH, (Pour mémoire, en position de Conseiller Syndical jusqu'au 8 juillet 2020).

Mail à FONCIA

...

*4\_ Concernant les malfaçons des garde-corps sur balcons, je vous rappelle mes recommandations avant de quitter le Conseil il y a 2 ans : consulter des bureaux de contrôle pour chiffrer une mission (L) portant sur la solidité des ouvrages. J'ajoute que demander aux copropriétaires de se transformer en technicien du bâtiment relève de l'hérésie. A partir du rapport de contrôle, voir avec Maître GAUVIN si la mise en conformité ne pourrait pas relever de la procédure.*  
...

En résumé et compte tenu de l'importance du sujet, nous demandons au Syndicat de Copropriété :

- de s'assurer de la condamnation effective des balcons insuffisamment sécurisés,
- d'engager (nième rappel) sans délai et après consultation une mission de contrôle technique qui devra porter sur l'ensemble des balcons,
- d'organiser avec le concours des occupants la planification des visites du Contrôleur Technique qui sera retenu. Il est entendu que l'usage de l'escabeau est à proscrire, tous les balcons doivent être visités à partir de l'appartement concerné,
- de se rapprocher du Conseil de la Copropriété en vue d'informer l'Expert de la procédure, voire du Tribunal de Grande Instance. La non-conformité d'exécution relevée par le Cabinet SARETEC devrait relever selon nous de la procédure en cours,

La SCI CAPITALCERISE s'interroge sur la chronologie et les affirmations du Syndic par voie courriel de FONCIA Fabien REGARD du 2 septembre 2022 adressé non pas à l'ensemble des copropriétaires mais exclusivement au Collectif qui s'est constitué. Pour mémoire, ce Collectif de copropriétaires s'est formé pour souligner les insuffisances du Syndic dans le suivi de la procédure à l'encontre d'Eiffage Immobilier. La prise de position de FONCIA, « *Cependant, nous pouvons affirmer que l'état actuel de*



*ces balcons ne présente aucun danger.* » alors même que le rapport de l'Expert SARETEC n'était pas encore diffusé, démontre la légèreté avec laquelle le Syndic communique. En conséquence, une information erronée a été transmise à une partie des copropriétaires, celle constitutive du Collectif. Dès lors il est indispensable de rappeler que la liste de diffusion ne doit pas rester privée lors des échanges courriels à l'initiative de FONCIA.

Nous vous demandons de prendre l'attache de Maître GAUVIN et de lui transmettre tous les documents et échanges en votre possession pour qu'il puisse apprécier le caractère urgent et risqué de la situation, ceci afin d'engager les actions auprès du Tribunal de Grande Instance et de l'Expert désigné.

Vous conviendrez donc que l'insouciance du Syndic pourrait conduire à une mise en cause, à tort, des propriétaires en cas d'accident. Aussi, nous invitons le Conseil Syndical à se prononcer sur ces différents points en lien avec la sécurité des personnes. A cet égard, nous observons un manquement grave du Conseil Syndical qui ne s'est à ce jour toujours pas approprié le sujet. Nous lui demandons d'informer l'ensemble des copropriétaires des risques encourus individuellement par la négligence du Syndic de copropriété.

Sauf réception d'un planning précis sous quinzaine reprenant point par point les tâches susvisées, la SCI CAPITALCERISE honorera les appels de fonds non plus sous forme de prélèvements bancaires mais par dépôts à échéance sur un compte séquestre dont elle vous communiquera le cas échéant les coordonnées.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Signés les Gérants de la SCI CAPITALCERISE

Madame Delphine KIRSCH  
Monsieur Jean-Philippe KIRSCH





LA POSTE



**ECOLOGIC**

Printé neutralité carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone

# Lettre **Recommandée** PREUVE DE DÉPÔT

Date de dépôt : 09/11/2022

Heure de dépôt : 15:29

Etablissement de Dépôt : PARIS DIR BU COURRIER  
NEW DASC

Poids : 25 g Niveau de garantie : RI Prix : 7.75 € Option : Avis de réception

Conservez cette preuve de dépôt, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.

Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15

Numéro de suivi  
**87000724572112B**

Expéditeur  
M. KIRSCH JEAN PHILIPPE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR

Destinataire  
FONCIA ANJOU MAINE  
FOURREAU Vincent  
Cours Saint Laud  
5 Jardin Eblé  
49100 ANGERS

**Guillaume ROLLAND**  
*DEA Droit des contrats*

**Aude SOULARD**  
*Docteur en droit  
Praticien en droit collaboratif  
Médiateur*

**Avocats Associés**

**Merci d'adresser toute correspondance  
au Cabinet de SEGRÉ**

**N. REF. :** Dossier N° 34 5140 GR/MR  
M. KIRSCH c/ FONCIA

**LRAR**

**Objet :** Réclamation sur résidence  
Les Jardins de COUZE à BEAUCOUZE

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de conseil de la SCI CAPITAL CERISE, propriétaire d'un appartement N°A12 situé dans les bâtiments de la résidence les Jardins de COUZE à BEAUCOUZE.

Vous n'ignorez pas que certains appartements de cette copropriété, dont celui appartenant à ma cliente, sont atteints de désordres significatifs affectant les garde-corps des balcons.

Il est avéré que ces désordres et malfaçons s'avèrent être particulièrement dangereux et susceptible d'engager la responsabilité des propriétaires des logements dont certains sont donnés à bail auprès de locataires.

C'est dans ce contexte que certains des copropriétaires vous ont demandé de bien vouloir engager toutes démarches utiles afin que l'ensemble des balcons de la résidence soient expertisés et que les démarches auprès des assureurs et sociétés responsables puissent aboutir à une réparation rapide, si besoin était, de ces ouvrages.

Pour rappel, et comme ma cliente vous l'a d'ores et déjà indiqué dans son courrier recommandé avec accusé de réception du 9 novembre 2022, le rapport SARETEC réalisé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 rappelle que les dommages constatés rendent l'ouvrage impropre à sa destination et sont donc de nature décennale. .../...



**Cabinet principal: 53 Rue Victor Hugo 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU**  
Tél. 02.41.94.43.90 - Fax. 02.41.94.39.36

**Cabinet secondaire : 16 bis Rue Louis Gain 49100 ANGERS**

**[www.haut-anjou-avocats.fr](http://www.haut-anjou-avocats.fr)**

*Selarl d'avocats inscrite au Barreau d'Angers au capital social de 57.000 € - RCS Angers 511 678 955*



Surtout, le rapport indique qu'une vérification exhaustive de chacun des balcons et de chacune des fixations des garde-corps est à mener et que dans l'intervalle les accès aux balcons des logements affectés par les dommages doivent être interdits.

Le rapport concluait en des termes dépourvus de toute équivoque « nous invitons le syndic de copropriété à prendre les mesures nécessaires pour relayer cette information ».

A ce jour et malgré les demandes d'ores et déjà faites par ma cliente, vous n'avez toujours pas, en votre qualité de syndic de la copropriété litigieuse :

- Assuré la condamnation effective des balcons insuffisamment sécurisés, le danger perdurant ;
- Engagé une mission de contrôle technique devant porter sur l'ensemble des balcons comme préconisé par le rapport d'expertise SARETEC ;
- Tiré d'un point de vue judiciaire les conséquences des premières constatations et conclusions prises par SARETEC.

Il est vrai que les parties privatives comprennent notamment « les barres d'appuis des fenêtres, les gardes corps des balcons, terrasses et assimilés » (article 10 du règlement intérieur de copropriété).

Ma cliente souhaite donc vous rappeler qu'il convient d'ajouter à la liste des malfaçons ces garde-corps et plus généralement tous les ouvrages relevant du même principe constructif (cage d'escaliers, local ordures etc....).

Ces nouveaux désordres doivent être intégrés à la procédure en cours initiée par votre intermédiaire en 2018.

En ce sens, ma cliente déplore constater qu'il ne figure pas dans la liste des prestations à intégrer dans la procédure :

- Le chiffrage d'une maîtrise d'œuvre travaux, estimation dans un premier temps,
- Le chiffrage d'un coordonnateur SPS, estimation dans un premier temps,
- Le chiffrage d'un coordinateur travaux, estimation dans un premier temps,
- Le chiffrage des travaux de remise en état des lieux après travaux, notamment les aménagements paysagers et les revêtements minéraux,

Plus généralement, il est à cet égard déterminant de pouvoir solutionner l'ensemble des problèmes de la copropriété qui perdurent depuis 2018 dont notamment la mise en place des compteurs Eau Froide (pour permettre une facturation au réel des consommations et identifier la fuite importante du bâtiment A de la résidence), et la programmation et la mise en œuvre des mesures nécessaires à la protection des personnes sur les balcons dans les conditions énoncées à plusieurs reprises.

Dans ce contexte, il semble nécessaire qu'il soit mis en œuvre la recherche d'un bureau de contrôle technique indépendant dont la mission devra porter sur l'ensemble des balcons et faire l'objet, en cas de non-conformité, d'un ligne particulière dans la procédure en cours.

En outre, je vous rappelle qu'en votre qualité de syndic, vous avez pour obligation de porter à l'ensemble des copropriétaires toutes les informations utiles et recueillies au titre de ce sinistre.



Or, les échanges précédents, que vous avez pu avoir avec ma cliente démontrent une communication partielle et partielle.

En effet, une partie seulement des copropriétaires semble informée des avancées de ce dossier sans pour autant qu'une diffusion générale des informations en votre possession soit faite à l'ensemble des propriétaires.

Il semble donc nécessaire qu'une liste de diffusion intégrant l'ensemble des copropriétaires soit établie et utilisée pour communiquer toute information obtenue au titre de ces différentes problématiques.

Je tenais à cet égard à vous rappeler qu'en votre qualité de syndic, vous êtes contractuellement tenu :

- D'assurer la gestion administrative et financière de la copropriété et notamment la représentation de **l'ensemble** des copropriétaires dans le cadre de toute procédure judiciaire visant à sauvegarder les intérêts de la copropriété et des copropriétaires ;
- De réaliser ou faire procéder en votre qualité de professionnel et de votre propre initiative l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;
- De mettre au vote tous les travaux urgents permettant de mettre en conformité tout ou partie des ouvrages affectés de malfaçons et remettant en cause la sécurité des résidents.

Les développements précédents suffisent amplement à démontrer l'existence de certains manquements à vos missions contractuelles.

Je me vois dès lors contraint de vous mettre officiellement en demeure de bien vouloir transmettre à l'ensemble des copropriétaires un planning précis des tâches précitées et qui figuraient déjà dans la correspondance recommandée avec accusé de réception que ma cliente vous a transmise le 9 novembre dernier.

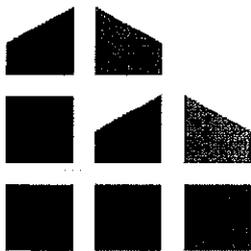
Je vous indique par ailleurs que dans cette attente, ma cliente séquestre auprès d'un huissier les fonds réglant les appels de charges.

Je vous précise enfin que vous avez la possibilité de répondre à la présente correspondance par l'intermédiaire de votre conseil habituel.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression mes salutations distinguées.

**Guillaume ROLLAND**  
**[g.rolland@haut-anjou-avocats.fr](mailto:g.rolland@haut-anjou-avocats.fr)**





CABINET HAUT ANJOU AVOCAT

53 RUE VICTOR HUGO  
49 500 SEGRE

ANGERS, le 07 Février 2023

LETTRE RECOMMANDEE AR

**Code :** 2230

**Immeuble :** LES JARDINS DE COUZE  
15-17 RUE ROBERT DOISNEAU  
49070 BEAUCOUZE



**Objet :** SDC LES JARDINS DE COUZE/ EIFFAGE IMMOBILIER  
Dossier 34 5140 GR/MR

Maitre,

En notre qualité de Syndicat de la résidence, de référence, nous avons bien reçu votre courrier, recommandé en date du 30 janvier 2023.

Nous souhaitons tout d'abord retracer l'historique sur le déroulé des expertises, concernant les désordres sur les balcons :

Nous avons fait tout d'abord une première déclaration concernant les désordres sur le balcon B 43, appartenant à Madame SEIGNOUX.

Nous avons reçu une première date d'expertise pour le 21 juillet 2022, à laquelle nous avons assisté.

Par la suite, après la dernière assemblée générale, nous avons envoyé un coupon réponse à l'ensemble des copropriétaires pour recenser les éventuels désordres.

Nous rappelons que seulement cinq copropriétaires ont répondu positivement sur d'éventuelles anomalies concernant les balcons.

Nous avons donc fait par la suite, une déclaration pour les cinq appartements concernés (A11,A12, A9, B35, B36).

Le premier dossier de l'appartement B43 a été associé à cette deuxième déclaration

Nous avons eu une première expertise au 30 août 2022.

Nous tenons une nouvelle fois vous rappeler que nous n'avons pas eu accès à l'appartement

**Gestion de copropriété - Gestion locative - Location - Vente**

FONCIA ANJOU MAINE, SAS au capital de 2 200 000.00 Euros €- 411403892 RCS ANGERS  
Siège social : 5 JARDIN EBLE COURS SAINT-LAUD - 49100 ANGERS - Tél. : 02 41 81 88 60

Carte professionnelle délivrée par la Préfecture de MAINÉ ET LOIRE- Gestion et Transaction n° CPI 4901 2017 000 017 250 / CPI 4901 2017 000 017 250  
Garant financier : GALLIAN - 89 Rue La Boétie - 75008 PARIS



A12 dont votre client est propriétaire.

Lors de cette expertise, il a été relevé sur certains balcons que des tasseaux présentaient du jeu.

La SMA BTP nous a bien confirmé un courrier du 5 octobre 2022, que les garanties étaient acquises pour ces désordres.

Une seconde expertise pour ce même dossier a eu lieu le 21 novembre 2022.

Depuis cette dernière expertise, nous vous informons avoir signé un devis auprès de la société ANJOU SERRURERIE pour la vérification des vis des balcons concernés.

Sur le suivi des travaux, nous avons fait un point récemment avec notre conseiller, Maître GAUVIN, et avons depuis cette entretien obtenu la proposition de du cabinet BEL'ANGERS pour les travaux à effectuer.

Quoi qu'il en soit sur les travaux d'alimentation d'eau froide, il ne pourra être engagé aucuns travaux tant que le rapport définitif de Madame l'expert ne sera pas délivré.

Sur l'information aux copropriétaires, nous vous rappelons qu'à chaque assemblée générale annuelle, nous incluons une résolution (informations sur la procédure en cours).

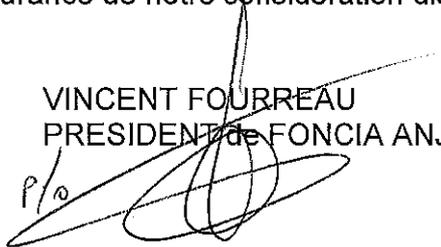
Il est à noter que votre client, au début de ses réclamations, n'a pas non plus informé l'ensemble des copropriétaires, mais juste une vingtaine.

Il ne nous est pas possible pour le moment d'établir un planning précis, des travaux à reprendre, puisque nous sommes convoqués à une nouvelle réunion d'expertise par madame l'expert.

Espérant avoir répondu à vos questions

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

VINCENT FOURREAU  
PRESIDENT de FONCIA ANJOU MAINE

P/O  


**Gestion de copropriété - Gestion locative - Location - Vente**

FONCIA ANJOU MAINE, SAS au capital de 2 200 000.00 Euros €- 411403892 RCS ANGERS  
Siège social : 5 JARDIN EBLE COURS SAINT-LAUD - 49100 ANGERS - Tél. : 02 41 81 88 60

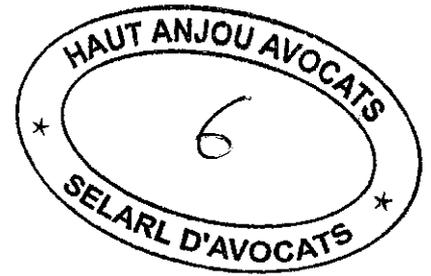
Carte professionnelle délivrée par la Préfecture de MAINE ET LOIRE- Gestion et Transaction n° CPI 4901 2017 000 017 250 / CPI 4901 2017 000 017 250  
Garant financier : GALIAN - 89 Rue La Boétie - 75008 PARIS



SCI CAPITALCERISE

représentée par Monsieur KIRSCH Jean-Philippe, Gérant  
9 Rue Etienne Rabouin - 49140 SEICHES SUR LE LOIR  
Courriel : kirsch.jean-philippe@orange.fr  
Téléphone : +33 (0) 6.45.94.66.77  
Lots : n°12 - Appartement T2 & n° 67 - Parking couvert

Seiches sur le Loir, le 17 mars 2023



**SOCIETE FONCIA**

À l'attention de Messieurs FOURREAU & REGARD  
en charge de la gestion de notre copropriété  
**Les Jardins de Couzé 15-17 Rue Robert Doisneau 49070 Beaucozéré**

Objet : Demande d'inscriptions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale 2023

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR)

Messieurs,

Nous vous demandons de bien vouloir inscrire la révocation du syndic en place et la désignation d'un nouveau syndic à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de son décret d'application daté du 17 mars 1967.

A cet effet, nous joignons le contrat du syndic candidat à soumettre au vote des copropriétaires qui aura lieu lors de cette assemblée accompagné dans ce qui suit des projets de résolution correspondants :

- révocation du syndic en place,
- et désignation du nouveau syndic.

**Résolution n° (X) : REVOCATION DU SYNDIC EN PLACE**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule : FONCIA ANJOU MAINE a été renouvelé en qualité de Syndic du 1<sup>er</sup> juillet 2022 jusqu'au 30 septembre 2024 lors de l'Assemblée Générale (AG) 2022. Les manquements répétés aux obligations de syndic constatés depuis cette élection ont suscité chez les copropriétaires une volonté de changement avec l'objectif de mieux défendre les intérêts de la copropriété principalement dans le différend (procédure en justice) qui l'oppose depuis 2018 au Promoteur EIFFAGE IMMOBILIER.

Les insuffisances relevées concernent :

- un laxisme certain dans le suivi et l'information des actions nécessités par la procédure judiciaire,
- le défaut de planification et d'engagement des travaux urgents nécessaires à la mise en conformité de tout ou partie des ouvrages affectés de malfaçons et remettant en cause la sécurité des résidents. Le risque attaché aux garde-corps des balcons illustre parfaitement le sujet,
- le manque de sérieux dans la communication des informations aux copropriétaires (destinataires et supports mal identifiés) conduisant à des pertes en ligne mainte fois relevées,
- l'absence de réponses ou trop tardives aux questions soulevées par les copropriétaires,
- des engagements trop souvent non tenus d'une AG à l'autre.

A noter que la présente résolution est proposée dans le contexte particulier d'un Conseil Syndical hostile à la démarche de révocation et favorable contre toute attente au maintien de FONCIA dans ses activités de Syndic.



Pièces jointes (principaux échanges qui n'incluent pas les nombreux courriels échangés à ce sujet) :

1. 30/09/2022 : Rapport d'expertise accablant des garde-corps contrôlés par le cabinet SARETEC,
2. 09/11/2022 : LRAR SCI CAPITALCERISE à FONCIA réclamant des investigations plus poussées à l'ensemble de la copropriété,
3. 30/01/2023 : LRAR Conseil SCI CAPITALCERISE à FONCIA rappelant les obligations de Syndic notamment celles relatives à la sécurité des personnes,
4. 07/02/2023 : Courrier de FONCIA à Conseil SCI CAPITALCERISE sans information nouvelle et toujours sans réponse à notre demande d'engagement des travaux de mise en conformité du réseau Eau Froide sur proposition d'avance de fonds par la Copropriété. A noter toujours l'absence de planning et de prévisions de dépenses de réparation tous postes identifiables (MOE, Contrôleurs et coordinateurs, Installation et repliement des installations de chantier), ...plus grave toujours aucune mesure conservatoire sur les accès aux balcons de la copropriété,
5. 03/03/2023 : LRAR Conseil SCI CAPITALCERISE individualisée à chaque Conseiller rappelant leurs obligations en toutes circonstances.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide la révocation de la société FONCIA dans les conditions suivantes (rappel de la loi). Le projet de révocation est validé si la résolution obtient au moins la moitié des tantièmes de la copropriété. Ainsi, le gestionnaire de copropriété est immédiatement destitué de sa qualité de syndic et l'assemblée générale se poursuit par la désignation d'un nouveau syndic.

Une fois élu, le nouveau syndic prend ses fonctions, termine l'assemblée générale et envoie aux copropriétaires le procès-verbal d'AG.

Le syndic révoqué dispose d'un mois pour transférer l'ensemble des archives administratives et comptables du syndicat des copropriétaires au nouveau syndic de copropriété.

**Résolution n° (XX) : DESIGNATION D'UN NOUVEAU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule : Une révocation de Syndic implique l'ajout à l'ordre du jour de la nomination d'un nouveau syndic. Compte tenu du caractère immédiat de la révocation, la désignation du nouveau syndic s'impose lors de la même assemblée générale. A cet effet, 6 cabinets ont été consultés, 2 se sont excusés le cabinet PIGE et le cabinet SIBOUT, 1 n'a pas répondu le cabinet TAPISSIER & ASSOCIES, c'est donc 3 propositions commerciales qui ont été déclarées recevables celles des cabinets ASG , AXELIHA et ANTOINE IMMOBILIER.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de retenir la proposition du Cabinet ANTOINE IMMOBILIER qui après analyse apparait la mieux disante. L'offre fait état d'un montant de 7500,00 € TTC soit une moins-value de 1600,00 € TTC par rapport au contrat actuel FONCIA.

En vertu de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, vous êtes tenus de porter ces projets de résolution à l'ordre du jour en ajoutant la candidature du Gérant de la SCI CAPITALCERISE au poste de Conseiller Syndical permanent.

Nous restons naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la SCI CAPITALCERISE, le Gérant  
Jean-Philippe KIRSCH





1000000065-803-20221003-SG40

7220930103559327100692

Notre référence à rappeler  
dans toute correspondance :

N° de sinistre : SG40/001SDO22011190

Votre référence :  
20619-2230

FONCIA ANJOU MAINE  
COURS SAINT-LAUD  
5 JARDIN EBLE  
49100 ANGERS

A l'attention de :  
FABIEN REGARD

Adresse du sinistre : LES JARDIN DE COUZE  
15 17 RUE ROBERT DOISNEAU  
49070 BEAUCOUZE

Objet : **Sinistre du 28/07/2022**

PARIS, le 30 Septembre 2022

Monsieur,

Les désordres mentionnés dans votre déclaration de sinistre reçue le 02/08/2022 ont été examinés par l'expert Monsieur Thomas Bulgheroni.

Vous trouverez ci-joint son rapport préliminaire.

Nous vous informons que **les garanties de votre contrat s'appliqueront pour le désordre suivant :**

*D1: Appartements A09/A11/A12/B35 et B36 : Détachement des tasseaux bois des garde-corps*

Selon le rapport de l'expert, le dommage trouve son origine dans un défaut d'exécution lors de la pose des tasseaux en bois.

Par conséquent, ce dommage rend l'ouvrage impropre à sa destination ; il est donc de nature décennale.

Nous demandons à notre expert de poursuivre ses investigations . A l'issue de ces dernières nous reviendrons vers vous pour le montant de l'indemnité.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

SMABTP GC Maîtres d'ouvrage  
CS 71201  
8 RUE LOUIS ARMAND  
75738 PARIS CEDEX 15  
Tél. : 01.40.59.70.00  
Fax : 01.40.59.79.72

Votre Correspondant :  
**BOZINOVSKI ALEKSANDRA**  
Tél. : 01.40.59.70.47  
e-mail : aleksandra\_bozinovski@groupe-sma.fr

#### SMABTP

Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics  
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables  
Entreprise régie par le Code des assurances - RCS PARIS 775 684 764  
8 rue Louis Armand - CS 71201 - 75738 PARIS CEDEX 15

www.groupe-sma.fr

**SMA**



*L'assureur, responsable de traitement, est amené à recueillir et traiter vos données personnelles nécessaires à la gestion des sinistres, ainsi qu'à l'exercice de toute obligation réglementaire. Sur demande des autorités compétentes, vos données pourront être mise à leur disposition. Vous disposez de droits que vous pouvez exercer par courrier postal au siège de l'assureur ou par mail à [delequealaprotectiondesdonnees@groupe-sma.fr](mailto:delequealaprotectiondesdonnees@groupe-sma.fr). En savoir plus sur notre site internet.*



Réf. expert : 516 3851 TBU 49 C  
(à rappeler dans toute correspondance)

Client : SMAbt Grands Comptes  
Réf. dossier : 001SDO2201190  
Réf. E.Crac : CRAC2022043708

## Expertise « Dommages – Ouvrage »

### Rapport préliminaire du 1 septembre 2022

Assurance « Dommages – Ouvrage »		Bénéficiaire et souscripteur du contrat	
Assureur	SMA Courtage DGCI - Dépt Clts	Assuré	Foncia Maine et Loire
N° de police	507967A7603045	Souscripteur	
Intermédiaire			

Opération de construction		Dates essentielles	
Type	logements collectifs	D.O.C.	04/11/2016 (vérifiée)
Coût total	4 749 600,00 € TTC (prévisionnel)	Début travaux	novembre 2016
Adresse	Les Jardins de Couze 15-17 Rue Robert Doisneau 49071 Beaucouzé	Réception de l'ouvrage	07/02/2018 (expresse) prononcée avec réserves sans relation avec le(s) dommage(s) déclaré(s) (P.V. obtenu par l'expert)
Présence d'un contrôle technique ?	OUI	Survenance	28/07/2022
		Déclaration	02/08/2022(en cinquième année)

### Dommages déclarés par l'assuré

Appartements A12-A11-A09-B35 et B36 : les lattes de bois des balcons se détachent entraînant un risque de chute

Intervenants concernés	Informations complémentaires	
<b>Eiffage Construction Maine et Loire</b> Les Maisons Neuves - BP 70067 49071 Beaucouzé Cedex <b>Situation</b> : actuellement en activité	<b>Entrepreneur</b>	
	Marché	entreprise générale
	Type	contrat de louage d'ouvrage
	Assureur	SMA (UG 20)
<b>Anjou Serrurerie</b> Parc d'activité de la Perrière 49800 Brain-sur-l'Authion <b>Situation</b> : inconnue	N° contrat	530019V1202001
	<b>Entrepreneur</b>	
	Marché	Serrurerie
	Type	contrat de sous-traitance (non présenté à l'expert) conclu avec
	Assureur	Aréas Assurances Paris
	N° contrat	04933782G



<b>Socotec</b> 7 rue Bouché Thomas CS 50206 49001 Angers cedex 02 <b>Situation</b> : actuellement en activité	<b>Mission</b>	non précisé
	<b>Type</b>	Convention de contrôle technique (non présenté à l'expert)
	<b>Assureur</b>	AXA Gestion Sin. Entreprises
	<b>N° contrat</b>	37503519274987

<b>Réunion sur place du 30 août 2022</b>	<b>Convoqué</b>	<b>Présent</b>	<b>Excusé</b>
Foncia Maine et Loire, Syndic de copropriété, représenté par M. REGARD Fabien	X	X	
Eiffage Construction Maine et, Entrepreneur, représenté par M. LUGAN Hervé	X	X	
SAS Rousseau Habitat, Entrepreneur, représenté par M. EUDES Vincent	X	X	
Anjou Serrurerie, Entrepreneur, représenté par M. LAMBIN	X	X	
Socotec, Contrôleur technique	X		
M. RETHORE, propriétaire des appartements B35 et B36		X	
M. BULGHERONI, expert du cabinet Saretec			





## Opérations d'expertise

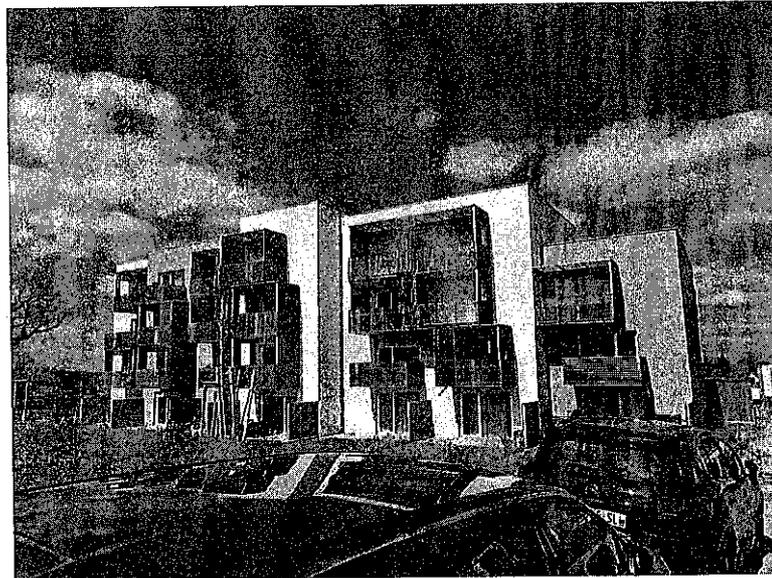
### Description de l'ouvrage

L'opération a consisté en la construction de deux bâtiments R+3 de construction traditionnelle, comportant 54 logements et constitués comme suit :

- Fondation de type superficiel
- Structure béton revêtue d'un RPE
- Toiture terrasse
- Menuiseries PVC et aluminium
- Plâtrerie plaques de plâtre.
- Revêtement de sol carrelage
- Bâtiments annexes
- Garage ossature bois

La réception du bâtiment A est en date du 7 février 2018.

La réception du bâtiment B est en date du 5 avril 2018.



### Documents reçus ou consultés par l'expert

Libellé	Demandé	Consulté	Obtenu
Conditions particulières de la police DO			X
Contrats de sous traitance			X
contrats de sous traitance tous lots			X
Déclaration d'ouverture de chantier			X
Planning prévisionnel			X
Plans - Coupes - Façades			X





Procès-verbal de réception des travaux - Bât. A			X
Procès-verbal de réception des travaux - Bât. B			X
Quitus de levée des réserves - Bât. A et B			X

**Domage** Appartements A09/A11/A12/B35 et B36 : Détachement des tasseaux bois des garde-corps

**Déclaration de sinistre**

Nature des dommages

DATE DE PREMIÈRE OCCUPATION DES LIEUX : FEVRIER 2018  
Lors de l'assemblée générale des copropriétaires de JUIN 2022, certains nous ont interpellés sur les lattes de bois des balcons, qui se détachaient, entraînant un risque de chute. Nous avons référencé les copropriétaires suivants :  
:APPARTEMENT A12- SCI CAPITAL CERISE;  
APPARTEMENT A11 - DELAVEAU TURC  
APPARTEMENT A09- TIREL  
APPARTEMENTS B35- B36- BRETAUDEAU

**Echanges**

Nous précisons que ce dossier est connexe au dossier portant les références suivantes :

- SMA : 001SDO22009906 ;
- Saretec : 513 3759 SCN 49 C.

A l'issue des opérations d'expertise du 21 juillet 2022, le représentant du syndic de copropriété nous indique avoir communiqué à tous les copropriétaires un courrier les invitant à répertorier si les garde-corps de leur logement étaient assujettis à des problèmes de détachement des tasseaux bois.

Le syndic déclarant précise avoir eu un retour sur 5 logements, tous situés au 1er étage des bâtiments.

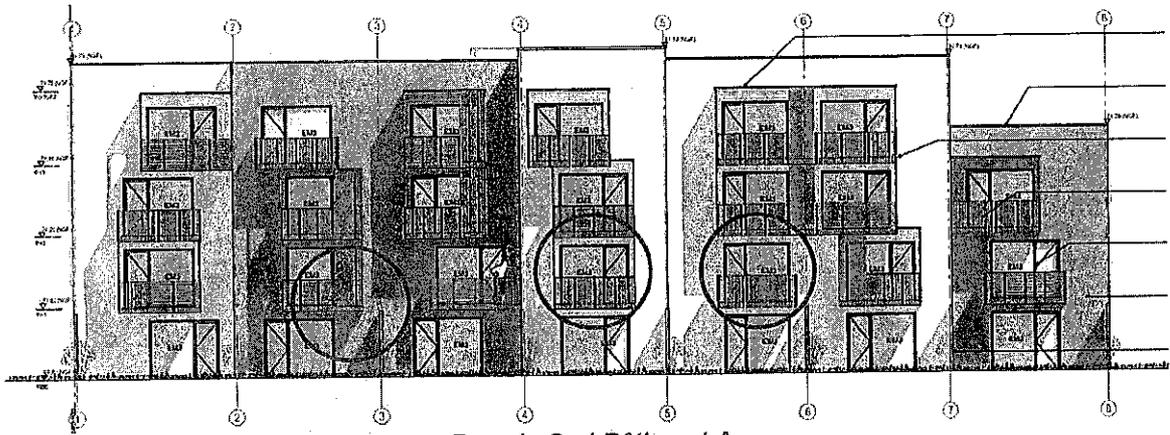
**Constatations**

Bâtiments A et B :

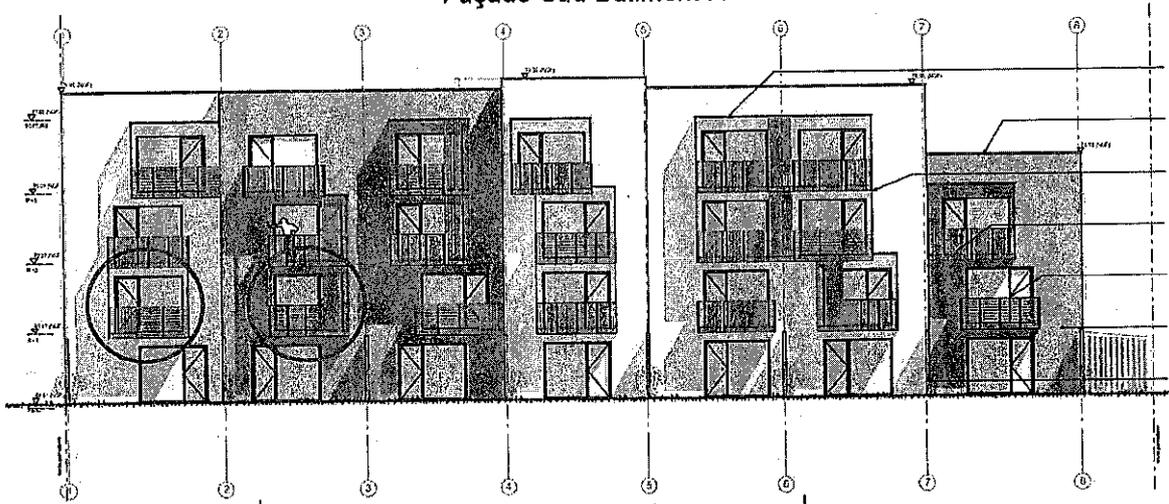
Ces bâtiments offrent des balcons pourvus de garde-corps mixte dont l'ossature est en tube rectangulaire métallique de sorte qu'elle forme un cadre et des remplissages en tasseaux de bois fixés mécaniquement dans la tubulure ou les cornières. Les tasseaux sont :

- Soit fixés verticalement ;
- Soit horizontalement.

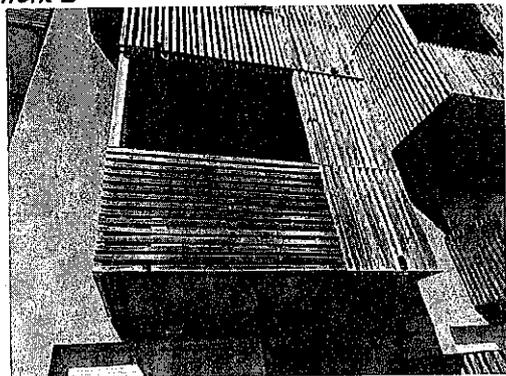
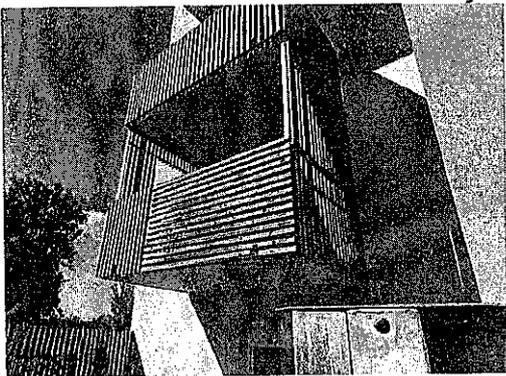




Façade Sud Bâtiment A

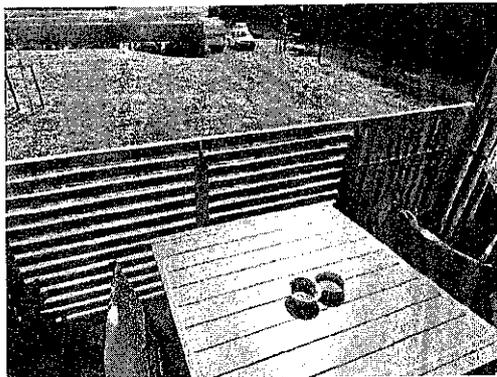


Façade bâtiment B



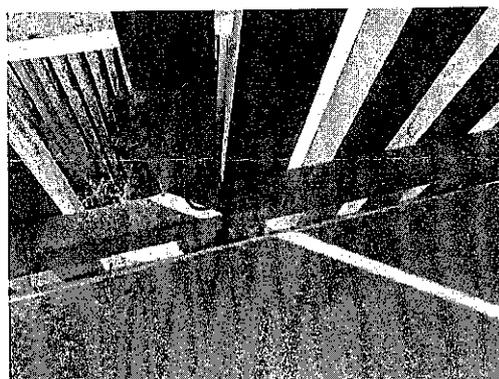
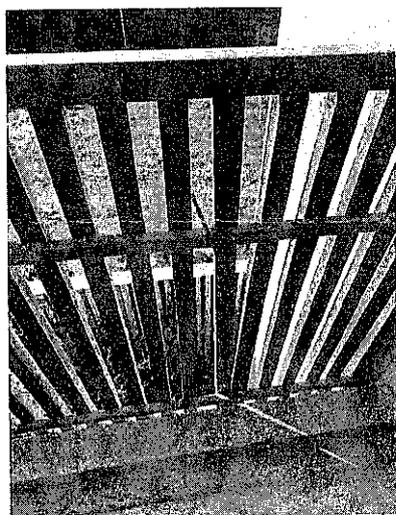


Appartement B35 :



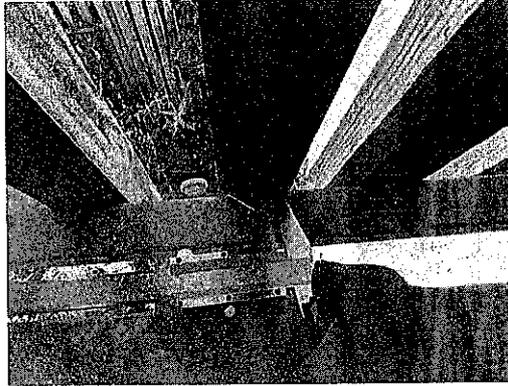
Au jour de l'expertise, nous dénombrons :

- 1 tasseau dont la fixation est sortie de l'ossature métallique ;



A l'aide d'un pied à coulisse, nous retrouvons un diamètre de 3 mm. Il s'agit ici d'une vis autoforeuse.





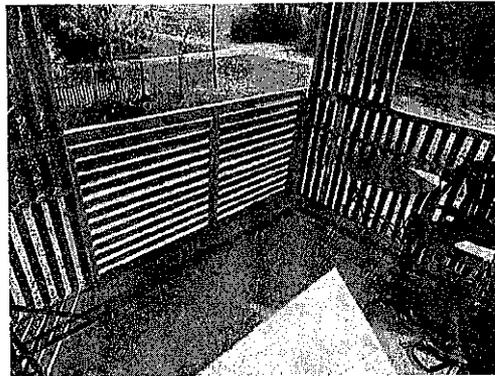
- 2 tasseaux présentant du jeu.

Appartement B36 :

L'accès au balcon depuis le logement ne nous a pas été donné. Nous avons pu vérifier les tasseaux du garde-corps au moyen d'un escabeau.

Il a été retrouvé 2 tasseaux présentant du jeu.

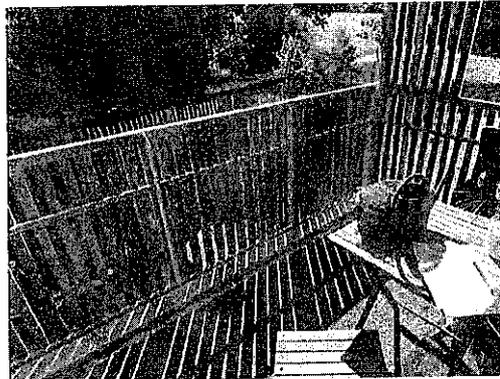
Appartement A09 :



Après examen, nous dénombrons 6 tasseaux présentant du jeu.

Appartement A11 :





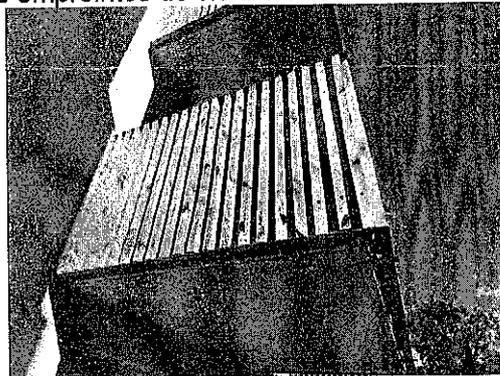
Après examen des tasseaux, nous dénombrons 1 tasseau où il manque, depuis la construction, une fixation au niveau de la lisse intermédiaire ainsi que 2 tasseaux présentant du jeu.

#### Appartement A12 :

L'accès au balcon depuis le logement ne nous a pas été donné.

Depuis le jardin du logement inférieur et à l'aide d'un escabeau, nous avons relevé 3 tasseaux présentant du jeu.

Nous pouvons observer des empreintes de vis différentes d'un barreaudage à l'autre.

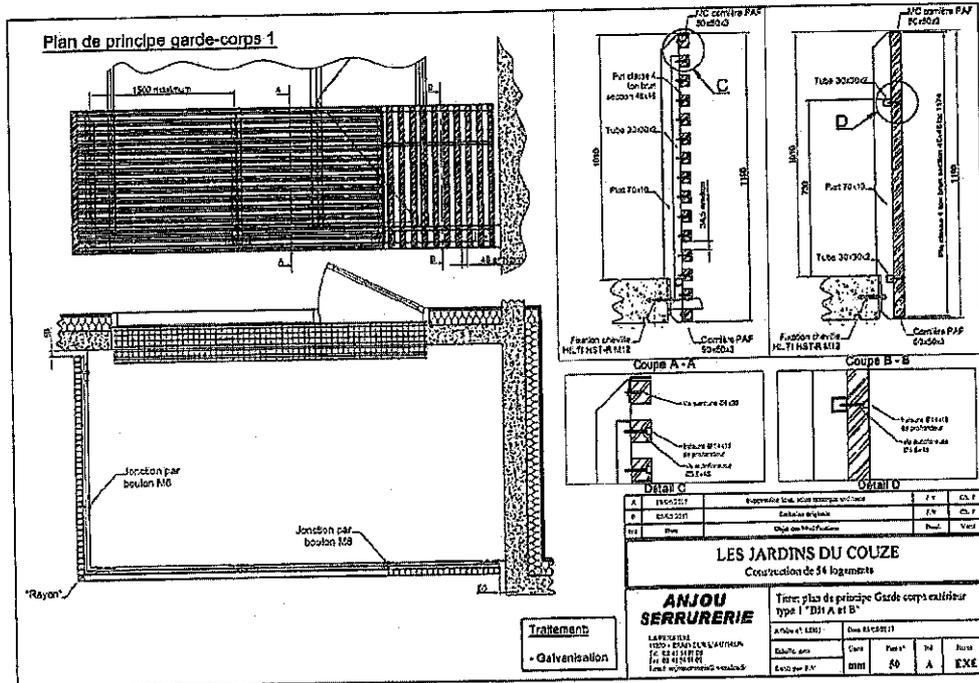


Tous les défauts relevés affectent les tasseaux verticaux et principalement ceux sur les côtés des balcons.

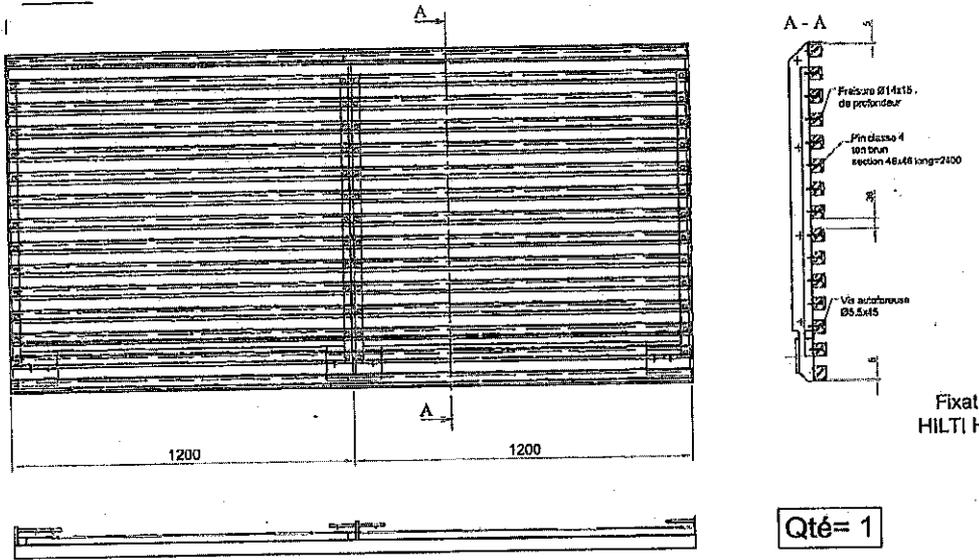
#### **Analyse technique**

Lors de la réunion d'expertise, l'entreprise Anjou Serrurerie nous a remis les plans de principe du garde-corps.





**GC 1**



A la lecture des plans, les garde-corps seraient composés :

- De lisses en tube métallique de 30\*30\*2 (L\*I\*ép.) ;
- De plats métallique de 70\*10 (I\*ép.) ;
- De cornières aux extrémités en 50\*50\*3 (L\*I\*ép.) ;
- De barreaudages en pin classe 4 et de section 46 mm \* 46 mm ;
- Des espacements de 46 mm et 34,5 mm, respectivement, verticalement et horizontalement.





Dans le cas présent, il s'agit d'un garde-corps mixte bois-métal. Ses caractéristiques doivent répondre aux exigences des normes NFP01-012 et NFP01-013.

Compte-tenu de sa conception, il a fait l'objet d'un essai dynamique par le laboratoire GINGER CEBTP. Un compte-rendu en date du 14/11/2018 a été déposé par ce laboratoire. Le prototype testé a répondu favorablement à l'essai de choc.

## ANJOU SERRURERIE

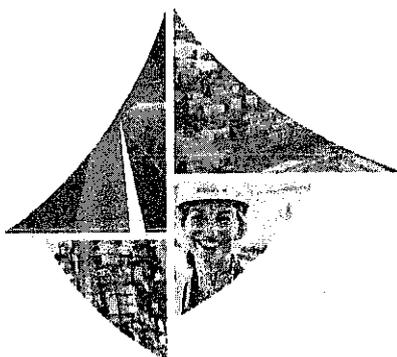
DOSSIER ONA7.1.0028.0001.A

Version 1 du 14 novembre 2018

**Essai dynamique sur garde-corps**  
Intervention du 08 novembre 2018

ANJOU SERRURERIE – BRAIN SUR L'AUTHION (49)

Réf. client : Jardin de Couze / GC1 barreaudage bois horizontal.



Agence de NANTES • ZAC des Hauts de Couéron – 23 rue Jan Palach – 44220 COUÉRON  
Tél: 33 (0) 2 51 80 64 01 • Fax 33 (0) 2 51 80 64 00 • cebtp.nantes@groupeginger.com

**GINGER**  
CEBTP

### 8 CONCLUSION

- Le prototype de garde-corps testé, a satisfait à l'essai dynamique au grand corps mou défini au § 2.3 de la norme NF P 01-013 (corps de choc M50 – Energie 600 Joules).

*Conclusion GC1 (barreaudage bois horizontal)*

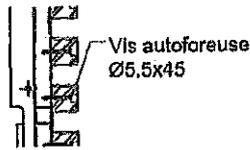
### 8 CONCLUSION

- Le prototype de garde-corps testé, a satisfait à l'essai dynamique au grand corps mou défini au § 2.3 de la norme NF P 01-013 (corps de choc M50 – Energie 600 Joules).

*Conclusion GC1 (barreaudage bois vertical)*

L'unique vis autoforeuse que nous avons mesurée ne correspond pas à la fixation indiquée sur les plans, ni à celle mise en oeuvre sur le prototype ayant fait l'objet de l'essai.





Le remplissage est constitué de tasseau en bois. Ce matériau est assujéti au retrait et au gonflement en fonction de l'hygrométrie extérieure. Les points de fixation brident ces efforts.

Au stade de nos opérations, les origines que nous retenons sont :

- Emploi de fixations différentes de celles éprouvées ;
- Contraintes au droit des points de fixation induites par les déformations du matériau.

□ **Suite à donner**

Une vérification exhaustive des fixations est à mener.

□ **Autre point**

En l'espèce, les garde-corps ne répondent plus aux exigences réglementaires en vigueur. Par conséquent, l'accès aux balcons des logements affectés par les dommages doit être interdit tant que ces éléments ne sont pas remis en conformité. Nous invitons le syndic de copropriété à prendre les mesures nécessaires pour relayer cette information.

---

### Remarque importante

Le présent rapport ne préjuge en rien de la garantie du contrat. Pour connaître la décision prise à ce sujet par l'assureur, il convient de se reporter au courrier de notification.

Thomas Bulgheroni, expert

*La mission réalisée ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre ou d'une mission d'architecte*



SCI CAPITALCERISE  
9 rue Etienne Rabouin  
49140 SEICHES SUR LE LOIR  
Mél. : [kirsch.jean-philippe@orange.fr](mailto:kirsch.jean-philippe@orange.fr)

Seiches sur le Loir, le 9 novembre 2022

## LRAR

Monsieur Vincent FOURREAU  
Président FONCIA ANJOU MAINE  
5 Jardin Éblé - Cours Saint Laud  
49100 ANGERS

Objet : Résidence Les Jardins de Couzé à BEAUCOUZE  
Sécurité des accès aux balcons

Copie par mail :

Madame et Messieurs Les Conseillers Syndicaux  
Bruno DESPRES, Jennifer LECLOST & Sébastien DELAVEAU  
Maitre GAUVIN, Avocat et Conseil de la Copropriété  
Madame PORRET JOUBERT, Gestionnaire de biens APA Immobilier

Monsieur le Président,

La SCI CAPITALCERISE, propriétaire de l'appartement A12, a attiré à plusieurs reprises l'attention du Syndic sur les conditions d'accès risquées aux balcons des bâtiments A et B de la résidence.

Les extraits suivants synthétisent nos échanges avec votre collaborateur Monsieur Fabien REGARD restés sans effet à ce jour en dehors d'une action isolée auprès de l'Assurance Dommage-Ouvrage pour 5 appartements identifiés sous les lots A09/A11/A12/B35 et B36.

- Rapport SARETEC du 1<sup>er</sup> septembre 2022 (courrier SMABTP du 30 septembre 2022) transmis par mail FONCIA le 5 octobre 2022 aux copropriétaires non identifiables car sans liste de diffusion. APA immobilier, Gestionnaire de notre appartement aurait dû être destinataire de ce rapport et cela n'a pas été le cas.

Courrier SMABTP

...  
*Selon le rapport de l'expert, le dommage trouve son origine dans un défaut d'exécution lors de la pose des tasseaux en bois.*

**Par conséquent, ce dommage rend l'ouvrage impropre à sa destination ; il est donc de nature décennale.**

...  
**Une vérification exhaustive des fixations est à mener.**



Rapport SARETEC

...  
*En l'espèce, les garde-corps ne répondent plus aux exigences réglementaires en vigueur. Par conséquent, l'accès aux balcons des logements affectés par les dommages doit être interdit tant que ces éléments ne sont pas remis en conformité. Nous invitons le Syndic de copropriété à prendre les mesures nécessaires pour relayer cette information.*

....

- Courrier FONCIA du 2 septembre 2022 transmis par mail FONCIA du 2 septembre 2022 aux seuls copropriétaires constitués en Collectif.

Réponse FONCIA au mail du 22/07

*En notre qualité de syndic de la résidence de référence, nous avons bien reçu votre relance en date du 2 septembre 2022.*

*Nous répondons une nouvelle fois à vos interrogations :*

...

*4) Depuis la dernière assemblée générale, nous avons adressé un coupon réponse à chacun des copropriétaires.*

*Nous trouvons regrettable qu'il n'y a eu que cinq réponses à ce coupon réponse.*

*L'expertise dommage ouvrage pour ces cinq appartements s'est déroulée cette semaine. Nous sommes dans l'attente du rapport.*

*Cependant, nous pouvons affirmer que l'état actuel de ces balcons ne présente aucun danger.*

...

- Courriel Collectif Copropriétaires du 22 juillet 2022 à FONCIA rédigé par JP. KIRSCH, (Pour mémoire, en position de Conseiller Syndical jusqu'au 8 juillet 2020).

Mail à FONCIA

...  
*4\_ Concernant les malfaçons des garde-corps sur balcons, je vous rappelle mes recommandations avant de quitter le Conseil il y a 2 ans : consulter des bureaux de contrôle pour chiffrer une mission (L) portant sur la solidité des ouvrages. J'ajoute que demander aux copropriétaires de se transformer en technicien du bâtiment relève de l'hérésie. A partir du rapport de contrôle, voir avec Maître GAUVIN si la mise en conformité ne pourrait pas relever de la procédure.*

...

En résumé et compte tenu de l'importance du sujet, nous demandons au Syndicat de Copropriété :

- de s'assurer de la condamnation effective des balcons insuffisamment sécurisés,
- d'engager (nième rappel) sans délai et après consultation une mission de contrôle technique qui devra porter sur l'ensemble des balcons,
- d'organiser avec le concours des occupants la planification des visites du Contrôleur Technique qui sera retenu. Il est entendu que l'usage de l'escabeau est à proscrire, tous les balcons doivent être visités à partir de l'appartement concerné,
- de se rapprocher du Conseil de la Copropriété en vue d'informer l'Expert de la procédure, voire du Tribunal de Grande Instance. La non-conformité d'exécution relevée par le Cabinet SARETEC devrait relever selon nous de la procédure en cours,

La SCI CAPITALCERISE s'interroge sur la chronologie et les affirmations du Syndic par voie courriel de FONCIA Fabien REGARD du 2 septembre 2022 adressé non pas à l'ensemble des copropriétaires mais exclusivement au Collectif qui s'est constitué. Pour mémoire, ce Collectif de copropriétaires s'est formé pour souligner les insuffisances du Syndic dans le suivi de la procédure à l'encontre d'Eiffage Immobilier. La prise de position de FONCIA, « *Cependant, nous pouvons affirmer que l'état actuel de*



*ces balcons ne présente aucun danger.* » alors même que le rapport de l'Expert SARETEC n'était pas encore diffusé, démontre la légèreté avec laquelle le Syndic communique. En conséquence, une information erronée a été transmise à une partie des copropriétaires, celle constitutive du Collectif. Dès lors il est indispensable de rappeler que la liste de diffusion ne doit pas rester privée lors des échanges courriels à l'initiative de FONCIA.

Nous vous demandons de prendre l'attache de Maître GAUVIN et de lui transmettre tous les documents et échanges en votre possession pour qu'il puisse apprécier le caractère urgent et risqué de la situation, ceci afin d'engager les actions auprès du Tribunal de Grande Instance et de l'Expert désigné.

Vous conviendrez donc que l'insouciance du Syndic pourrait conduire à une mise en cause, à tort, des propriétaires en cas d'accident. Aussi, nous invitons le Conseil Syndical à se prononcer sur ces différents points en lien avec la sécurité des personnes. A cet égard, nous observons un manquement grave du Conseil Syndical qui ne s'est à ce jour toujours pas approprié le sujet. Nous lui demandons d'informer l'ensemble des copropriétaires des risques encourus individuellement par la négligence du Syndic de copropriété.

Sauf réception d'un planning précis sous quinzaine reprenant point par point les tâches susvisées, la SCI CAPITALCERISE honorera les appels de fonds non plus sous forme de prélèvements bancaires mais par dépôts à échéance sur un compte séquestre dont elle vous communiquera le cas échéant les coordonnées.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Signés les Gérants de la SCI CAPITALCERISE

Madame Delphine KIRSCH

Monsieur Jean-Philippe KIRSCH



# Lettre Recommandée PREUVE DE DÉPÔT

Numéro de suivi  
**87000724572112B**

Date de dépôt : 09/11/2022

Heure de dépôt : 15:29

Etablissement de Dépôt : PARIS DIR BU COURRIER  
NEW DASC

Poids : 25 g  
Niveau : R1  
de garantie : 7.75 €  
Option : Avis de réception

Conservez cette preuve de dépôt, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.

Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15



LA POSTE



**ECOLOGIC**

Papier traité carbone  
laposte.fr/recyclecarbonne

# HAUT-ANJOU AVOCATS HA

**Guillaume ROLLAND**  
*DEA Droit des contrats*

**Aude SOULARD**  
*Docteur en droit  
Praticien en droit collaboratif  
Médiateur*

**Avocats Associés**

*Merci d'adresser toute correspondance  
au Cabinet de SEGRÉ*

**N. REF. :** Dossier N° 34 5140 GR/MR  
M. KIRSCH c/ FONCIA

**LRAR**

**Objet :** Réclamation sur résidence  
Les Jardins de COUZE à BEAUCOUZE

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de conseil de la SCI CAPITAL CERISE, propriétaire d'un appartement N°A12 situé dans les bâtiments de la résidence les Jardins de COUZE à BEAUCOUZE.

Vous n'ignorez pas que certains appartements de cette copropriété, dont celui appartenant à ma cliente, sont atteints de désordres significatifs affectant les garde-corps des balcons.

Il est avéré que ces désordres et malfaçons s'avèrent être particulièrement dangereux et susceptible d'engager la responsabilité des propriétaires des logements dont certains sont donnés à bail auprès de locataires.

C'est dans ce contexte que certains des copropriétaires vous ont demandé de bien vouloir engager toutes démarches utiles afin que l'ensemble des balcons de la résidence soient expertisés et que les démarches auprès des assureurs et sociétés responsables puissent aboutir à une réparation rapide, si besoin était, de ces ouvrages.

Pour rappel, et comme ma cliente vous l'a d'ores et déjà indiqué dans son courrier recommandé avec accusé de réception du 9 novembre 2022, le rapport SARETEC réalisé le 1<sup>er</sup> septembre 2022 rappelle que les dommages constatés rendent l'ouvrage impropre à sa destination et sont donc de nature décennale. .../...



**Cabinet principal: 53 Rue Victor Hugo 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU**  
Tél. 02.41.94.43.90 - Fax. 02.41.94.39.36

**Cabinet secondaire : 16 bis Rue Louis Gain 49100 ANGERS**

**[www.haut-anjou-avocats.fr](http://www.haut-anjou-avocats.fr)**

*Selarl d'avocats inscrite au Barreau d'Angers au capital social de 57.000 € - RCS Angers 511 678 955*



Surtout, le rapport indique qu'une vérification exhaustive de chacun des balcons et de chacune des fixations des garde-corps est à mener et que dans l'intervalle les accès aux balcons des logements affectés par les dommages doivent être interdits.

Le rapport concluait en des termes dépourvus de toute équivoque « nous invitons le syndic de copropriété à prendre les mesures nécessaires pour relayer cette information ».

A ce jour et malgré les demandes d'ores et déjà faites par ma cliente, vous n'avez toujours pas, en votre qualité de syndic de la copropriété litigieuse :

- assuré la condamnation effective des balcons insuffisamment sécurisés, le danger perdurant ;
- engagé une mission de contrôle technique devant porter sur l'ensemble des balcons comme préconisé par le rapport d'expertise SARETEC ;
- tiré d'un point de vue judiciaire les conséquences des premières constatations et conclusions prises par SARETEC.

En outre, je vous rappelle qu'en votre qualité de syndic, vous avez pour obligation de porter à l'ensemble des copropriétaires toutes les informations utiles et recueillies au titre de ce sinistre.

Or, les échanges précédents, que vous avez pu avoir avec ma cliente démontrent une communication partielle et partielle.

En effet, une partie seulement des copropriétaires semble informée des avancées de ce dossier sans pour autant qu'une diffusion générale des informations en votre possession soit faite à l'ensemble des propriétaires.

Je tenais à cet égard à vous rappeler qu'en votre qualité de syndic, vous êtes contractuellement tenu :

- d'assurer la gestion administrative et financière de la copropriété et notamment la représentation de l'ensemble des copropriétaires dans le cadre de toute procédure judiciaire visant à sauvegarder les intérêts de la copropriété et des copropriétaires ;
- de réaliser ou faire procéder en votre qualité de professionnel et de votre propre initiative l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;
- de mettre au vote tous les travaux urgents permettant de mettre en conformité tout ou partie des ouvrages affectés de malfaçons et remettant en cause la sécurité des résidents.

Les développements précédents suffisent amplement à démontrer l'existence de certains manquements à vos missions contractuelles.

Je me vois dès lors contraint de vous mettre officiellement en demeure de bien vouloir transmettre à l'ensemble des copropriétaires un planning précis des tâches précitées et qui figuraient déjà dans la correspondance recommandée avec accusé de réception que ma cliente vous a transmise le 9 novembre dernier.

Je vous indique par ailleurs que dans cette attente, ma cliente séquestre auprès d'un huissier les fonds réglant les appels de charges.

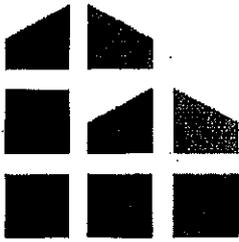
Je vous précise enfin que vous avez la possibilité de répondre à la présente correspondance par l'intermédiaire de votre conseil habituel.



Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression mes salutations distinguées.

**Guillaume ROLLAND**  
**[g.rolland@haut-anjou-avocats.fr](mailto:g.rolland@haut-anjou-avocats.fr)**





## FONCIA ANJOU MAINE

5 JARDIN EBLE  
COURS SAINT-LAUD  
49100 ANGERS  
Tél. : 02 41 81 88 60  
Fax :  
maine@foncia.fr

www.foncia.com

CABINET HAUT ANJOU AVOCAT

53 RUE VICTOR HUGO  
49 500 SEGRE

ANGERS, le 07 Février 2023

LETTRE RECOMMANDEE AR

**Code :** 2230  
**Immeuble :** LES JARDINS DE COUZE  
15-17 RUE ROBERT DOISNEAU  
49070 BEAUCOUZE

**Objet :** SDC LES JARDINS DE COUZE/ EIFFAGE IMMOBILIER  
Dossier 34 5140 GR/MR

Maitre,

En notre qualité de Syndicat de la résidence, de référence, nous avons bien reçu votre courrier, recommandé en date du 30 janvier 2023.

Nous souhaitons tout d'abord retracer l'historique sur le déroulé des expertises, concernant les désordres sur les balcons :

Nous avons fait tout d'abord une première déclaration concernant les désordres sur le balcon B 43, appartenant à Madame SEIGNOUX.

Nous avons reçu une première date d'expertise pour le 21 juillet 2022, à laquelle nous avons assisté.

Par la suite, après la dernière assemblée générale, nous avons envoyé un coupon réponse à l'ensemble des copropriétaires pour recenser les éventuels désordres.

Nous rappelons que seulement cinq copropriétaires ont répondu positivement sur d'éventuelles anomalies concernant les balcons.

Nous avons donc fait par la suite, une déclaration pour les cinq appartements concernés (A11, A12, A9, B35, B36).

Le premier dossier de l'appartement B43 a été associé à cette deuxième déclaration

Nous avons eu une première expertise au 30 août 2022.

Nous tenons une nouvelle fois vous rappeler que nous n'avons pas eu accès à l'appartement

Gestion de copropriété - Gestion locative - Location - Vente

FONCIA ANJOU MAINE, SAS au capital de 2 200 000.00 Euros €- 411403892 RCS ANGERS

Siège social : 5 JARDIN EBLE COURS SAINT-LAUD - 49100 ANGERS - Tél. : 02 41 81 88 60

Carte professionnelle délivrée par la Préfecture de MAINE ET LOIRE - Gestion et Transaction n° CPI 4901 2017 000 017 250 / CPI 4901 2017 000 017 250

Garant financier : GALIAN - 89 Rue La Boétie - 75008 PARIS



A12 dont votre client est propriétaire.  
Lors de cette expertise, il a été relevé sur certains balcons que des tasseaux présentaient du jeu.

La SMA BTP nous a bien confirmé un courrier du 5 octobre 2022, que les garanties étaient acquises pour ces désordres.

Une seconde expertise pour ce même dossier a eu lieu le 21 novembre 2022.  
Depuis cette dernière expertise, nous vous informons avoir signé un devis auprès de la société ANJOU SERRURERIE pour la vérification des vis des balcons concernés.

Sur le suivi des travaux, nous avons fait un point récemment avec notre conseiller, Maître GAUVIN, et avons depuis cette entretien obtenu la proposition de du cabinet BEL'ANGERS pour les travaux à effectuer.

Quoi qu'il en soit sur les travaux d'alimentation d'eau froide, il ne pourra être engagé aucuns travaux tant que le rapport définitif de Madame l'expert ne sera pas délivré.

Sur l'information aux copropriétaires, nous vous rappelons qu'à chaque assemblée générale annuelle, nous incluons une résolution (informations sur la procédure en cours).

Il est à noter que votre client, au début de ses réclamations, n'a pas non plus informé l'ensemble des copropriétaires, mais juste une vingtaine.

Il ne nous est pas possible pour le moment d'établir un planning précis, des travaux à reprendre, puisque nous sommes convoqués à une nouvelle réunion d'expertise par madame l'expert.

Espérant avoir répondu à vos questions

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

VINCENT FOURREAU  
PRESIDENT de FONCIA ANJOU MAINE  
P/a



# HAUT-ANJOU AVOCATS HA

**Guillaume ROLLAND**  
*DEA Droit des contrats*

**Aude SOULARD**  
*Docteur en droit*  
*Praticien en droit collaboratif*  
*Médiateur*

**Avocats Associés**

***Merci d'adresser toute correspondance  
au Cabinet de SEGRÉ***

**N. REF. : Dossier N° 34 5140 GR/MR  
M. KIRSCH c/ FONCIA**

**Objet :** Réponse à votre correspondance adressée  
Au copropriétaire le 13 février 2023

**LRAR**

Cher Monsieur,

Je viens vers vous en qualité de conseil de la SCI CAPITAL CERISE, propriétaire d'un appartement au sein de la copropriété des Jardins de COUZE à BEAUCOUZE dans le cadre de laquelle vous avez la qualité de conseiller syndical.

Par mon intermédiaire, Monsieur KIRSCH, gérant de la SCI CAPITAL CERISE, entend répondre aux allégations et propos figurant dans le communiqué que vous avez établi et adressé le 13 février dernier à l'ensemble des copropriétaires.

Monsieur KIRSCH entend s'inscrire en faux avec certaines de vos déclarations.

Contrairement à ce que vous pouvez indiquer, l'objectif poursuivi par ma cliente n'est aucunement de ralentir les opérations d'expertises judiciaires et des opérations d'expertises amiables engagées par le syndic pour le compte de la copropriété.

Ma cliente entend néanmoins rappeler, comme elle le fait depuis plusieurs mois désormais, qu'il est indispensable que l'ensemble des copropriétaires soient régulièrement et complètement informés des décisions prises mais aussi de l'avancée de ces opérations.

Tel n'est manifestement pas le cas.

.../...



**Cabinet principal: 53 Rue Victor Hugo 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU  
Tél. 02.41.94.43.90 - Fax. 02.41.94.39.36**

**Cabinet secondaire : 16 bis Rue Louis Gain 49100 ANGERS**

**[www.haut-anjou-avocats.fr](http://www.haut-anjou-avocats.fr)**

*Selarl d'avocats inscrite au Barreau d'Angers au capital social de 57.000 € - RCS Angers 511 678 955*



Le caractère « sensible » des problèmes rencontrés sur les garde-corps de certains appartements, nécessitent d'être très vigilant et d'assurer une gestion rapide et efficace des problématiques rencontrées.

Si ma cliente est particulièrement vigilante à ce que l'ensemble des copropriétaires soient informés des démarches réalisées, c'est parce qu'il apparaît nécessaire et indispensable que les constats techniques soient opérés non pas par l'entreprise ayant réalisé les travaux défectueux mais par des professionnels indépendants et dont l'avis technique n'est pas susceptible d'être orienté...

La démarche engagée par la SCI CAPITAL CERISE est donc bien constructive et vise à éviter toute difficulté relative à l'engagement potentiel de la responsabilité civile ou pénale de chacun des copropriétaires.

A cet égard, je me dois de vous rappeler que la mission principale du conseil syndical de copropriété est de coordonner les relations entre le syndic et les copropriétaires mais aussi d'assurer le contrôle du syndic.

Par voie de conséquence, et dans l'hypothèse où une majorité de copropriétaires formule des observations ou remet en cause la qualité du travail réalisé par le syndic, il vous appartient d'en relayer les termes auprès du syndic et de faciliter toutes les mesures nécessaires à corriger ces erreurs.

Ainsi et si l'ensemble ou une majorité des copropriétaires sont favorables à une révocation du syndic, vous ne seriez faire opposition à celle-ci en menaçant les copropriétaires de quitter le conseil syndical...

A cet égard, il est tout simplement anormal de lire dans votre correspondance du 13 février 2023 que « notre avocat Maître GAUVIN » aurait répondu aux demandes formulées par Monsieur KIRSCH par courrier du 15 novembre 2022.

En effet, mon confrère Maître GAUVIN, qui est désormais informé de mon intervention, est le conseil du syndic es qualité de gestionnaire de la copropriété mais aucunement du conseil syndical.

Vos propos prêtent donc à une confusion qui n'est pas dénuée d'ambiguïté.

Quoi qu'il en soit, ma cliente souhaitait que je puisse dans le cadre de la présente correspondance vous rappeler les obligations qui peuvent être celles du conseil syndical eu égard aux difficultés actuellement rencontrées par une grande majorité de copropriétaires qui n'arrivent pas à se faire entendre.

Je tenais enfin à vous préciser que vous avez la possibilité de répondre à la présente correspondance par l'intermédiaire de votre conseil habituel.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression mes salutations distinguées.

**Guillaume ROLLAND**  
g.rolland@haut-anjou-avocats.fr





## CONTRAT TYPE DE SYNDIC « TOUT SAUF »

**Antoine  
Immobilier**

**Administrateur  
de Biens**

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

#### 1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

**« Résidence « Les Jardins du Couzé » sise 15 – 17 rue Robert DOISNEAU à Beaucouzé  
(49070)**

Représenté pour le présent contrat par M/Mme \_\_\_\_\_ (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

et

#### 2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Personne morale

- Immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Angers, sous le numéro 399-067-081.
- Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 4901 2018 000 035 102, délivrée par la préfecture du MAINE ET LOIRE, portant la mention « gestion immobilière, syndic de copropriété »
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès de GENERALI IARD dont le siège social est sis : 2 rue Pillet Will – 75009 PARIS sous le numéro AL591311 / 28241
- Titulaire de la garantie financière souscrite auprès de la Compagnie Européenne de garanties et cautions 16 rue Hoche Tour Kupta B TSA 39999 92919 La Défense Cedex Entreprise régie par le code des assurances 382506079 RCS Nanterre, pour un montant de 620 000 €.

La société (forme, dénomination sociale) :

**ANTOINE IMMOBILIER**

Ayant son siège social à l'adresse suivante :

**2 Rue Hanneloup à ANGERS**

PARAPHES

1



Représentée par M DOUIS Pierre Henry en qualité de co gérant.  
Il a été convenu ce qui suit :

## **PRÉAMBULE**

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

### **1. Missions**

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

### **2. Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de<sup>(1)</sup> **1 an**

Il prendra effet le **XX/XX/20XX** et prendra fin le **XX/XX/20XX**.

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

### **3. Révocation du syndic**

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)<sup>(2)</sup>.

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

### **4. Démission du syndic**

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **5. Nouvelle désignation du syndic**

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.



## **6. Fiche synthétique de copropriété<sup>(4)</sup>**

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 10 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

## **7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel**

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

### **Accueil physique :**

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

### **Accueil téléphonique :**

Le lundi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;



Le mercredi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

## **7.1. Le forfait**

### **7.1.1. Contenu du forfait**

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visites(s) et vérifications périodiques de la copropriété.

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### **7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle**

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de **3 heures** à l'intérieur d'une plage horaire allant de **09 heures à 20h00** heures, par :

- le syndic
- ~~un ou plusieurs~~ ~~préposé(s)~~

(Rayer les mentions inutiles)

### **7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties**

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- Le conseil syndical préparatoire de l'assemblée générale



- Deux conseils syndicaux supplémentaires

~~la préparation, convocation et tenue de \_\_\_\_\_ assemblée(s) générale(s), autres que l'assemblée générale annuelle de \_\_\_\_\_ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de \_\_\_\_\_ heures à \_\_\_\_\_ heures;~~

#### **7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires**

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat<sup>(5)</sup> ;
- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés<sup>(6)</sup> ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

#### **7.1.5. Modalités de rémunération**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **6 250 € HT soit 7 500 Euros Toutes taxes comprises.**

Cette rémunération est payable :

- d'avance/à terme échu (rayer la mention inutile)
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **\_ trimestriellement : 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre**

Elle peut être révisée chaque année à la date du \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ selon les modalités suivantes (optionnel) :

---

---

---

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

~~Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :~~

- ~~- de la somme de \_\_\_\_\_ € (que les parties conviennent de fixer dès à présent);~~
- ~~- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~



~~Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :~~

~~- de la somme de \_\_\_\_\_ € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;~~

~~- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

~~Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.~~

## **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**

### **7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **58.33 €/ heure hors taxes, soit 70 €/heure toutes taxes comprises ;**

- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

### **7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION</b> <b>convenues</b>
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2__ heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14 heures à 18 heures	<b>500€ toutes taxes comprises</b>
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	<b>Vacation au temps passé</b>
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété/avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et/en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	<b>Vacation au temps passé</b>



### 7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Vacation au temps passé

### 7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION
	convenues
Les déplacements sur les lieux	Vacation au temps passé
La prise de mesures conservatoires	Vacation au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation au temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- au coût horaire majoré de 10 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

### 7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;



- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

#### **7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)**

<b>DÉTAIL DE LA PRESTATION</b>	<b>MODALITÉS DE TARIFICATION</b> <b>convenues</b>
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	36 euros TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	60 euros TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	60 euros TTC



### 7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Les honoraires seront fixés lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Offert
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Tarif à la vacation
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Tarif à la vacation
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Tarif à la vacation
L'immatriculation initiale du syndicat	Tarif à la vacation

### 8. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
8.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	36 euros TTC
	Relance après mise en demeure ;	10 euros TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	Tarif à la vacation
	Frais de constitution d'hypothèque ;	Tarif à la vacation
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	Tarif à la vacation
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	120 euros TTC



	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	60 euros TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	60 euros TTC
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ;	360 euros TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	50 euros TTC
	Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	120 euros TTC

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	10 euros TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	10 euros TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	10 euros TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	10 euros TTC

## 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

## 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante :  
**31/12**



## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic, M DOUIS Pierre Henry \_\_\_\_\_

Pour le syndicat \_\_\_\_\_

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

Le syndicat

Le syndic

*(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).*

*(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)*

*(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.*

*(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :*

*- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;*

*- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;*

*- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.*

*(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1963, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le manement de fonds du syndicat.*

*(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.*



## ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

### LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-5° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	



	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>



	PRESTATIONS	DÉTAILS
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>



	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>



	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p> <p>V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.</p>	



	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.		





# Lettre **Recommandée** PREUVE DE CONTENU

Ce document atteste du dépôt en ligne de la lettre se trouvant en pièce jointe de ce document.

Elle a été déposée en ligne via le service Lettre Recommandée en Ligne de La Poste à la date ci-dessous.

Date de dépôt: **20/03/2023**

La preuve de contenu n'est pas une preuve de dépôt.

Ce document est signé par le cachet électronique de La Poste, attestant sa fiabilité et permettant de prévenir toutes modifications

Conservez cette preuve de contenu, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.

Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15

Numéro de suivi   
**87000749375616D**

Expéditeur

**M. KIRSCH JEAN PHILIPPE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR**

Destinataire

**FONCIA  
M. FOURREAU Vincent  
Cours Saint Laud 5 Jardin Eblé  
49000 ANGERS**



**ECOLOGIC**  
Priorité neutralité carbone  
papier recyclé, fibre recyclée et sans chlore





LA POSTE



**ECOLOGIC**  
Priorité neutrale carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone

# Lettre **Recommandée** PREUVE DE DÉPÔT

Date de dépôt : 20/03/2023

Heure de dépôt :

Etablissement de Dépôt : PARIS DIR BU COURRIER  
NEW DASC

Niveau	Prix :	Option :
Poids : de garantie :	16,14 €	Avis de réception
134 g R1		

Conservez cette preuve de dépôt, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.

Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15

Numéro de suivi  
**87000749375616D**

Expéditeur  
M. KIRSCH JEAN PHILIPPE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR

Destinataire  
FONCIA  
M. FOURREAU Vincent  
Cours Saint Laud 5 Jardin Eblé  
49000 ANGERS





LA POSTE

# Lettre Recommandée AVIS DE RÉCEPTION

Présentée, avisée le : **27/03/2023**

Distribuée le : **27/03/2023**

Nom du destinataire ou de son mandataire :

**Foncia Maine Cs 60055**

Signature du destinataire ou de son mandataire :

pièce d'identité présentée :  
**autres**

Conservez cet avis de réception, il sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous la forme sous laquelle elle vous a été transmise. Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15

**ECOLOGIC**  
Poste nouvelle carbone  
Impact environnemental réduit

Numéro de suivi  
**AR87000749375616D**

Destinataire de la lettre recommandée

~~FONCIA  
M. FOURREAU Vincent  
Cours Saint Laud 5-Jardin Eblé  
49000 ANGERS~~

Renvoyer à l'adressé ci-dessous

**M. KIRSCH JEAN PHILIPPE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR**



# Convocation à l'assemblée générale ordinaire

du 30 mai 2023 à 18 h 00

LETTRE  
RECOMMANDÉE AVEC  
OU NOTIFICATION  
ÉLECTRONIQUE



## VOS INFORMATIONS

Société civile immobilière  
CAPITALCERISE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR  
kirsch.jean-philippe@orange.fr  
+33645946677

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 001571241  
Identifiant MyFoncia:  
kirsch.jean-philippe@orange.fr

## VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 157/10000  
Tantièmes : 8/10000  
(...) Détail sur demande



## VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Angers  
5 jardin d'Eblé  
49000 Angers  
+33241818860

## VOTRE GESTIONNAIRE

Fabien REGARD  
fabien.regard@foncia.com



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des  
informations de votre compte  
sur votre espace  
MyFoncia.com

Le 27 avril 2023,

Société civile immobilière CAPITALCERISE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR

🏠 **LES JARDINS DE COUZE**  
15-17 RUE ROBERT DOISNEAU BEAUCOUZE 49070

Chère Madame, cher Monsieur,

Afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-joint, nous vous prions de bien vouloir trouver votre :



### Convocation à l'assemblée générale ordinaire

**Mardi 30 mai 2023 à 18 h 00**

**SALLE BERNARD GIRAUDEAU**

**RUE DE L'OISELLERIE SALLE BERNARD GIRAUDEAU 49070 BEAUCOUZE**

**Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez plusieurs possibilités:**

#### - Voter par correspondance.

Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le formulaire de vote joint et à le retourner à votre agence par voie postale ou électronique. Pour être pris en compte, le formulaire de vote doit être reçu par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale. Reportez-vous à la date limite de réception indiquée en première page du formulaire.

**A savoir:** Si vous êtes finalement présent ou représenté lors du vote, votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte. Si vous renvoyez le formulaire de vote par correspondance et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte lors de l'assemblée générale.

#### - Vous faire représenter.

Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le pouvoir ci-joint en indiquant le nom de la personne qui vous représentera. Si vous renvoyez le pouvoir sans mentionner de représentant, le syndic le remettra en début de réunion au président ou à un membre du conseil syndical, ou au président de séance.

**A savoir:** le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% des voix du syndicat.

#### - Participer à distance via une solution de visioconférence.

Pour cela, nous vous invitons à contacter à votre gestionnaire au plus tard 3 jours avant la date d'assemblée générale pour qu'il vous communique vos identifiants et le mode opératoire.



**Pourquoi votre participation est importante ?**

L'assemblée générale est un moment essentiel. Y sont votées toutes les décisions permettant la bonne gestion et l'entretien de votre copropriété.

Si une majorité de copropriétaires n'est pas présente, cela peut empêcher certaines décisions d'être prises par manque de voix.

Une nouvelle assemblée générale devrait alors être convoquée et cela engagerait des frais supplémentaires pour vous et tous les copropriétaires.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

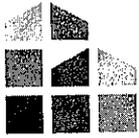
**Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO**

Ce service sécurisé de notification électronique vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire  
Fabien REGARD





**FONCIA**

PAGE 3/26

## **PARTICIPEZ AUX DÉCISIONS DE VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, MÊME SI VOUS N'ÊTES PAS LÀ ! VOTE PAR CORRESPONDANCE OU REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, COMMENT CHOISIR ?**

L'assemblée générale est un moment essentiel dans la vie de votre immeuble : toutes les décisions permettant la bonne gestion, l'entretien et la valorisation de votre copropriété y sont prises.

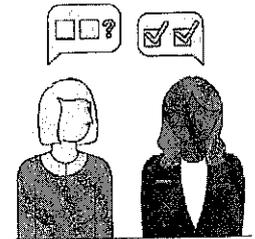
Participez à ces décisions, même si vous ne pouvez pas être là !

Deux solutions s'offrent à vous : le **vote par correspondance** ou la **représentation par pouvoir**.

### **Le vote par correspondance, la garantie de la prise en compte de vos choix**

Le vote par correspondance, simple, rapide et sûr, **garantit la prise en compte de vos choix**.

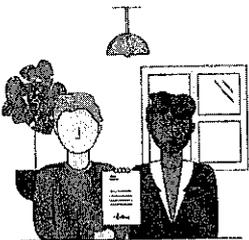
1. Complétez le formulaire joint à votre convocation à l'assemblée générale en renseignant votre intention de vote pour chacune des résolutions.
2. Inscrivez vos initiales en bas de chaque page du formulaire et signez la dernière page.
3. Envoyez le formulaire complet à votre agence Foncia en respectant les consignes et la date limite indiquées en première page du formulaire.



**Si vous avez voté pour un projet de résolution finalement modifié le jour de l'assemblée générale, votre vote n'est pas pris en compte : il est compté comme « défaillant » et votre droit de recours est préservé.**

### **La représentation par pouvoir, une solution toujours possible**

La représentation par pouvoir permet de prendre en compte votre participation à l'assemblée générale, mais elle ne garantit pas la prise en compte de vos choix.



1. Complétez et signez le pouvoir joint à votre convocation à l'assemblée générale.
2. Remettez ce pouvoir à la personne de votre choix (à l'exception du syndic ou de son représentant) afin qu'elle le remette au syndic au début de l'assemblée générale.
3. Si vous ne savez pas à qui confier votre pouvoir, vous pouvez l'envoyer en blanc (non complété) au syndic, qui devra le remettre à un membre du conseil syndical.

**Chaque mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs à la seule condition que le total des voix à sa disposition n'excède pas 10% des voix du syndicat des copropriétaires.**

### **Bon à savoir**

Si vous envoyez à la fois votre formulaire de vote et votre pouvoir à votre syndic, **seul le pouvoir sera pris en compte** lors de l'assemblée générale. De plus, si vous participez physiquement à l'assemblée générale ou si une personne se présente avec votre pouvoir, **votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte**.





PAGE 4/26

# Formulaire de vote par correspondance

Objet : Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis

🏠 **LES JARDINS DE COUZE**  
15-17 RUE ROBERT DOISNEAU BEAUCOUZE 49070

Date et lieu : le 30/05/2023 à 18 h 00  
RUE DE L'OISELLERIE SALLE BERNARD GIRAUDEAU 49070 BEAUCOUZE

Copropriétaire(s) : Société civile immobilière CAPITALCERISE - 001571241

Ce formulaire doit être adressé à votre agence Foncia :

- par voie électronique, via votre espace client MyFoncia, rubrique « Faire une demande » ou à l'adresse e-mail de votre gestionnaire :  
fabien.regard@foncia.com.

- par courrier à Foncia Angers, 5 jardin d'Eblé 49000 Angers

Avant la date limite de réception le : 26/05/2023\*, pour que votre vote puisse être pris en compte.

Je .....  
soussigné(e)

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun), copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein du ou des immeubles mentionnés ci-dessus,

domicilié(e) .....  
au

.....  
(indiquer l'adresse de son domicile)

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, MyFoncia, souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 30/05/2023, RUE DE L'OISELLERIE SALLE BERNARD GIRAUDEAU 49070 BEAUCOUZE à 18 h 00 le vote exprimé dans le tableau ci-joint p.5 à p. 9

Fait à ..... , le .....

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun

.....  
\* La date indiquée doit s'entendre comme le dernier jour de réception possible.



Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis 15-17 RUE ROBERT DOISNEAU BEAUCOUZE 49070

Le: 30/05/2023 à 18 h 00

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : .....

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE	1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION DU SCRUTATEUR	2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE	3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
QUITUS AU SYNDIC	5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR EIFFAGE IMMOBILIER	7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE	8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE	8. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER	9.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER	9. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL	10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. Sebastien DELAVEAU-TURC	10.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. Sebastien DELAVEAU-TURC	10.1.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ou Mme Isabelle DESPRES BRUNO - LE ROUX	10.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ou Mme Isabelle DESPRES BRUNO - LE ROUX	10.2.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de Mme Jennifer LE CLOST	10.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
Candidature de Mme Jennifer LE CLOST	10.3.1. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	11.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	11. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	12.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	12. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023	13.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024	14.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024	15.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024	15. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR	16.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS	17.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	17.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS	17.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS	17.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS	17.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	17.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	17.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONTROLE GENERAL DES TASSEaux BOIS DES BALCONS	17.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	17.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A	18.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	18.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A	18.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A	18.2. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A	18.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	18.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	18.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A	18.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	18.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B	19.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	19.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B	19.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B	19.2. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B	19.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	19.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	19.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B	19.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	19.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A	20.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	20.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A	20.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A	20.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A	20.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A	20.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	20.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
SYSTEME TAG IT BATIMENT B	21.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	21.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B	21.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B	21.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B	21.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT BATIMENT B	21.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	21.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun \*\*

\*cocher la case correspondante

\*\* si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page



## RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

### **Alinéa 2 de l'article 9 :**

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

### **Article 9 bis :**

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

### **Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :**

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

### **Article 14-1 :**

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.»

### **Alinéa 3 de l'article 17 :**

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.»





Je soussigné(e) : .....

- n° client : 001571241
- détenteur de 165 tantièmes
- copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein de l'immeuble :

**LES JARDINS DE COUZE**  
15-17 RUE ROBERT DOISNEAU 49070 BEAUCOUZE

Donne par la présente à Mme. / Mlle / M. ...., le pouvoir (avec la faculté de le subdéléguer à la personne de son choix dans le respect de mes consignes de vote) de :

- pour moi et en mon nom, se présenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus visé, le ...../...../..... à .....h.....,
- en mon nom, délibérer, prendre toutes résolutions nécessaires, émettre tous les votes, donner tous les avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification,

À défaut d'avoir porté le nom d'un mandataire, j'autorise expressément la remise de ce pouvoir à tout participant à l'assemblée générale.

Fait à ..... Le .....

BON POUR POUVOIR (mention manuscrite)

SIGNATURE

NB - Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.



## Liste des majorités

### Article 24

Majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (hors abstention).

### Article 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

### Article 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).  
Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote.  
Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24

### Article 26

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.  
1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,  
2 - totalisant au moins 6.667 voix

### Article 26 - Avant-dernier alinéa

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### Article 26-1

Majorité de l'article 26 de la Loi, soit à la double majorité en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble), ces copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le projet a recueilli la double majorité :

1. en nombre : 50% des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
2. en voix : au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. ; 45 copropriétaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

- 1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 3.334 voix

La même assemblée procède immédiatement à un second vote ; lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 25.



# Ordre du jour

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le conseil syndical.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
5. QUITUS AU SYNDIC
6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
7. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR EIFFAGE IMMOBILIER
8. REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE
9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER
10. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 10.1. Candidature de M. DELAVEAU-TURC SEBASTIEN
  - 10.2. Candidature de M. ou Mme DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE
  - 10.3. Candidature de Mme LE CLOST JENNIFER
  - 10.4. Candidature de ... (en cas de candidature(s) supplémentaire(s) en séance)
11. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
15. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES A VENIR
17. CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS
  - 17.1. Préambule sans vote
  - 17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS
  - 17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS
  - 17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS
  - 17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX



18. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A
  - 18.1. Préambule sans vote
  - 18.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A
  - 18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A
  - 18.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 18.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A
  - 18.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
19. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.1. Préambule sans vote
  - 19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
20. SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A
  - 20.1. Préambule sans vote
  - 20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A
  - 20.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A
  - 20.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A
  - 20.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
21. SYSTEME TAG IT BATIMENT B
  - 21.1. Préambule sans vote
  - 21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B
  - 21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B
  - 21.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT BATIMENT B
  - 21.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX



## Résolutions proposées

### 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : article 24

### 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

### 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : article 24

### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

### 6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : sans vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote



**7. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR EIFFAGE IMMOBILIER**

Majorité nécessaire : sans vote

Le syndic fait un point sur la procédure en cours à l'encontre de la société EIFFAGE IMMOBILIER.

L'assemblée générale en prend acte.

**8. REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

Majorité nécessaire : article 25-1

HISTORIQUE :

La SCI Capital cerise représentée par Monsieur KIRSCH a adressé un courrier au cabinet FONCIA ANJOU MAINE demandant de mettre à l'ordre du jour la révocation du syndic. (lettre jointe à cette convocation).

Nous avons analysé avec soins le contenu de ce courrier et pouvons y apporter les réponses suivantes :

L'article 18 VIII de la loi du 10 Juillet 1965 envisage une résiliation pour inexécution à l'initiative du syndic ou du conseil syndical mais non d'un copropriétaire seul.

La personnalité juridique reconnue au syndicat exclut que le syndic puisse faire l'objet d'une révocation individuelle de la part des copropriétaires alors qu'il n'est pas le mandataire de chacun d'eux.

Nous opposons une fin de non recevoir à Monsieur KIRSCH.

Si toutefois le syndicat des copropriétaires engageait cette révocation, le groupe FONCIA assignerait le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE COUZE devant le tribunal judiciaire d'ANGERS et demanderait des dommages et intérêts, fondés sur notre manque à gagner.

Seul le tribunal judiciaire d'ANGERS pourra se prononcer sur la légitimité de la résiliation et le montant de cette éventuelle indemnité.

Dans le détail :

Selon l'article 18 VIII le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Si le conseil syndical avait pris l'initiative, ce dernier aurait notifiée une demande motivée d'inscription à l'ordre du jour, en précisant les inexécutions qui lui sont reprochées (et non plus des griefs légitimes et sérieux)

Que se passe t-il dans le cadre d'un terme anticipé du contrat?

Si le conseil syndical avait été à l'initiative de la résiliation, deux questions se poseraient :

- résolution de la résiliation du contrat;
- Date anticipée de fin de contrat;

La date d'effet du nouveau contrat serait incluse dans sa nomination et inscrite dans son contrat.

Dans le cas de la demande de Mr KIRSCH, copropriétaire, la proposition de contrat de l'agence ANTOINE IMMOBILIER ne comporte aucune date d'effet du contrat.

La cession du mandat de syndic en place ne peut intervenir qu'un jour franc après l'assemblée.

Un jour franc est une durée de vingt quatre heures à partir de zéro heure;



La date anticipée de fin de contrat est à J+2.

Projet de résolution :

Il appartient donc à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer à la majorité requise sur la révocation en cours d'exercice du mandat qui a été confié au cabinet FONCIA.

En l'état, le cabinet FONCIA conteste fermement les griefs exposés par la SCI CAPITAL CERISE et se réserve de solliciter judiciairement l'indemnisation de son préjudice qui découlerait d'une rupture anticipée de son mandat pour des raisons qui seraient considérées comme étant injustifiées.

## **9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER**

Majorité nécessaire : article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type ALUR »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne ANTOINE IMMOBILIER, dont le siège social est 2 RUE HANNELOUP à ANGERS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 2 JUIN 2023 jusqu'au 30 JUIN 2024.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Remarque : comme exposé lors de la précédente résolution, la date d'effet du contrat n'est pas mentionnée dans la proposition.

## **10. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : sans vote

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

Majorité nécessaire : article 25-1

### **10.1 Candidature de M. DELAVEAU-TURC SEBASTIEN**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **10.2 Candidature de M. ou Mme DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **10.3 Candidature de Mme LE CLOST JENNIFER**

Majorité nécessaire : article 25-1

### **10.4 Candidature de ... (en cas de candidature(s) supplémentaire(s) en séance)**

## **11. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**



Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 1500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 56 420 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 56 946 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**15. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Majorité nécessaire : article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.



Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 1 JANVIER 2024 au 31 DECEMBRE 2024 à 5% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

## **16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR**

Majorité nécessaire : article 24

Pièce jointe :

Mode opératoire solution Fuze

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

## **17. CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS**

### **17.1. Préambule sans vote**

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Nous avons demandé au bureau de contrôle de l'APAVE de nous établir une proposition pour le contrôle des tasseaux de bois de l'ensemble des balcons.

### **17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de contrôle des balcons selon le descriptif joint à la convocation.

### **17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS**

Majorité nécessaire : article 25-1



Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de contrôle des balcons à l'APAVE pour un montant de 10 380 € TTC.

#### **17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 10380 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

#### **17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS**

Majorité nécessaire : article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,05% du montant HT des travaux, soit un montant de 264€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

#### **17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 JUILLET 2023 pour 50 %.



- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## **18. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A**

### **18.1. Préambule sans vote**

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Nous avons lancé une consultation sur la pose d'une barrière levante sur le parking à l'entrée du bâtiment.

### **18.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose d'une barrière levante à l'entrée du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

### **18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose d'une barrière levante à une entreprise pour un montant maximal de 5386,08€ TTC.

### **18.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5386,08 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

### **18.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.



Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,20% du montant HT des travaux, soit un montant de 156,76€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

#### **18.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour 50%.

- Le 10 OCTOBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

#### **19. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

##### **19.1. Préambule sans vote**

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Nous avons lancé une consultation sur la pose d'une barrière levante sur le parking à l'entrée du bâtiment.

##### **19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une barrière levante à l'entrée du bâtiment selon le descriptif joint à la convocation.

##### **19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

Majorité nécessaire : article 24



Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose d'une barrière levante à une entreprise pour un montant maximal de 5386,08€ TTC.

#### 19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5386,08 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

#### 19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B

Majorité nécessaire : article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,20% du montant HT des travaux, soit un montant de 156,76€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

#### 19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour 50 %.



- Le 10 OCTOBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## **20. SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A**

### **20.1. Préambule sans vote**

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Afin d'harmoniser les boîtes aux lettres, nous vous proposons la mise en place du système TAG IT.

Lorsque le résident viendra se faire connaître pour inscrire son nom sur la platine, en même temps le nom s'inscrira sur la boîte aux lettres.

### **20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'un système TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

### **20.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de TAG IT à la société GUERIN DENIS pour un montant de 2823,43€ TTC.

### **20.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A**

Majorité nécessaire : article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique



du syndic à 3,21% du montant HT des travaux, soit un montant de 82,50€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

## 20.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A' », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 NOVEMBRE 2023 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## 21. SYSTEME TAG IT BATIMENT B

### 21.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Afin d'harmoniser les boîtes aux lettres, nous vous proposons la mise en place du système TAG IT.

Lorsque le résident viendra se faire connaître pour inscrire son nom sur la platine, en même temps le nom s'inscrira sur la boîte aux lettres.

### 21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose de TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment B selon le descriptif joint à la convocation.

### 21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment B à GUERIN DENIS pour un montant de 2823,43€ TTC.

### 21.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT BATIMENT B

Majorité nécessaire : article 24

Préambule :



L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,23% du montant HT des travaux, soit un montant de 82,50€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

## 21.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 NOVEMBRE 2023 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.





**Lettre Recommandée N°2C147869220476**

**TYPE DE LIVRAISON**  
Courrier remis contre signature

Pas en charge

En cours d'acheminement

En préparation avant distribution

En cours de distribution

Distribué  
**mardi 9 mai**

Voire envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

### Étapes d'acheminement

**DATES**

**mardi 9 mai**

**mardi 9 mai**

**ÉTAPES**

Voire envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

Voire envoi est sur le site qui dessert votre adresse. Nous préparons sa distribution.





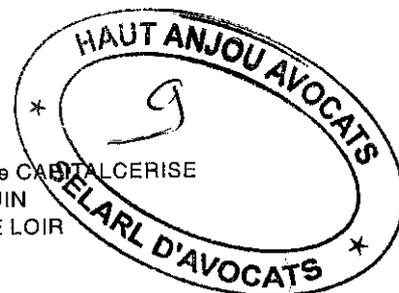
# Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

du 30 mai 2023 à 18h00

LETTRÉ  
RECOMMANDÉE AR  
OU NOTIFICATION  
ELECTRONIQUE

Le 30 mai 2023,

Société civile immobilière CAPITALCERISE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR



## VOS INFORMATIONS

Société civile immobilière  
CAPITALCERISE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR  
kirsch.jean-philippe@orange.fr  
+3364594\*\*\*\*

Cher(e)s copropriétaires,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

## Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires :

RUE DE L'OISELLERIE SALLE BERNARD GIRAudeau 49070 BEAUCOUZE  
mardi 30 mai 2023 à 18 h 00

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 001571241  
Identifiant MyFoncia:  
kirsch.jean-philippe@orange.fr

## VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 157/10000  
Tantièmes : 8/10000  
(...) Détail sur demande

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO

Ce service sécurisé de notification électronique vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.



## VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Angers  
5 jardin d'Eblé 49000 Angers  
+33241818860

## VOTRE GESTIONNAIRE

Fabien REGARD  
+33241818860  
fabien.regard@foncia.com

Votre gestionnaire  
Fabien REGARD



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur votre espace MyFoncia.com



Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

## 15-17 RUE ROBERT DOISNEAU 49070 BEAUCOUZE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : RUE DE L'OISELLERIE SALLE BERNARD GIRAUDEAU 49070 BEAUCOUZE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

### 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e): M. ou Mme ISABELLE DESPRES BRUNO - LE ROUX**

**POUR** : 6507 sur 6507 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 6507 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 6507 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

**Scrutateur: M. SEBASTIEN DELAVEAU-TURC**

**POUR** : 6507 sur 6507 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 6507 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 6507 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire: OLIVIER Angelique**

**POUR** : 6507 sur 6507 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 6507 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 6507 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **32** copropriétaires représentant **6507** voix sur **10000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. BERNARD RENAUD	175 tantièmes
M. ou Mme BIMONT GABRIEL JEAN-MARC FABIOLA	179 tantièmes
M. ou Mme BONSERGENT CHRISTIAN	254 tantièmes
SCI CAPITALCERISE	165 tantièmes
M. ou Mme CHARTIER DENIS	167 tantièmes
Mme CORONEL SANDRINE	174 tantièmes
M. DAVID ARTHUR	174 tantièmes
M. ou Mme FARDEAU YOHAN	168 tantièmes
M. ou Mme LE GUYADER BERNARD	164 tantièmes
M. ou Mme LOYER STEPHANE	174 tantièmes
Mme MICHAL ROMANE	165 tantièmes
M. MIOT FRANCK	169 tantièmes
Mme MIOT SANDRINE	167 tantièmes
MM. NACHEZ OU BLOT GABRIEL OU FABIEN	244 tantièmes
M. PIERRE HYACINTHE	163 tantièmes
M. ou Mme PROD'HOMME GILLES SYLVIE	166 tantièmes
M. ou Mme RAME AYMERIC	167 tantièmes
M. ou Mme ROUIL & DION FREDDY & EMILIE	167 tantièmes
M. SANANIKONE VIRAKOUN	164 tantièmes
M. ou Mme TCHERDAKOFF	230 tantièmes
Mme TREVISAN MELANIE	174 tantièmes
M. ou Mme YOU DANIEL	234 tantièmes

**Soit un total de 4004 voix**

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le Président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires dont les noms suivent :

Mme TREVISAN MELANIE	174 tantièmes
----------------------	---------------

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



# Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022
5. QUITUS AU SYNDIC
6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
7. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR EIFFAGE IMMOBILIER
8. REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE
9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER
10. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 10.1. Candidature de M. DELAVEAU-TURC SEBASTIEN
  - 10.2. Candidature de M. ou Mme DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE / M. DESPRES BRUNO
  - 10.3. Candidature de Mme LE CLOST JENNIFER
  - 10.4. Candidature de SCI CAPITALCERISE / M. KIRSCH JEAN PHILIPPE
  - 10.5. Candidature de M. ou Mme COURATIER ANTOINE / M. COURATIER ANTOINE
  - 10.6. Candidature de SCI TEKIMMO / M. YASAR ERKAN
  - 10.7. Candidature de M. ou Mme LEFEVRE YVES / M. LEFEVRE YVES
11. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
12. MISÉ EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
15. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR
17. CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS
  - 17.1. Préambule sans vote
  - 17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS
  - 17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS



- 17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS
- 17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
18. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A
  - 18.1. Préambule sans vote
  - 18.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A
  - 18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A
  - 18.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 18.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A
  - 18.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
19. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.1. Préambule sans vote
  - 19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B
  - 19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
20. SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A
  - 20.1. Préambule sans vote
  - 20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A
  - 20.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A
  - 20.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A
  - 20.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
21. SYSTEME TAG IT BATIMENT B
  - 21.1. Préambule sans vote
  - 21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B
  - 21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B
  - 21.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT BATIMENT B



21.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

22. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



# Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

**POUR** : 6343 sur 6507 tantièmes

**CONTRE** : 164 sur 6507 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 6507 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 6176 sur 6176 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 6176 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 331 tantièmes MOREAU DAMIEN (164), THERY JEAN-MARC (167)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

32 copropriétaires totalisent 6507 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## 7. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR EIFPAGE IMMOBILIER

Le syndic fait un point sur la procédure en cours à l'encontre de la société EIFPAGE IMMOBILIER.

L'assemblée générale en prend acte.

## 8. REVOCATION DU CABINET FONCIA ANJOU MAINE EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE HISTORIQUE :

La SCI Capital cerise représentée par Monsieur KIRSCH a adressé un courrier au cabinet FONCIA ANJOU MAINE demandant de mettre à l'ordre du jour la révocation du syndic. (lettre jointe à cette convocation).

Nous avons analysé avec soins le contenu de ce courrier et pouvons y apporter les réponses suivantes :

L'article 18 VIII de la loi du 10 Juillet 1965 envisage une résiliation pour inexécution à l'initiative du syndic ou du conseil syndical mais non d'un copropriétaire seul.

La personnalité juridique reconnue au syndicat exclut que le syndic puisse faire l'objet d'une révocation individuelle de la part des copropriétaires alors qu'il n'est pas le mandataire de chacun d'eux.

Nous opposons une fin de non recevoir à Monsieur KIRSCH.

Si toutefois le syndicat des copropriétaires engageait cette révocation, le groupe FONCIA assignerait le syndicat des copropriétaires LES JARDINS DE COUZE devant le tribunal judiciaire d'ANGERS et demanderait des dommages et intérêts, fondés sur notre manque à gagner.

Seul le tribunal judiciaire d'ANGERS pourra se prononcer sur la légitimité de la résiliation et le montant de cette éventuelle indemnité.



Dans le détail :

Selon l'article 18 VIII le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Si le conseil syndical avait pris l'initiative, ce dernier aurait notifiée une demande motivée d'inscription à l'ordre du jour. en précisant les inexécutions qui lui sont reprochées (et non plus des griefs légitimes et sérieux)

Que se passe t-il dans le cadre d'un terme anticipé du contrat?

Si le conseil syndical avait été à l'initiative de la résiliation, deux questions se poseraient :

- résolution de la résiliation du contrat;

- Date anticipée de fin de contrat;

La date d'effet du nouveau contrat serait incluse dans sa nomination et inscrite dans son contrat.

Dans le cas de la demande de Mr KIRSCH, copropriétaire, la proposition de contrat de l'agence ANTOINE IMMOBILIER ne comporte aucune date d'effet du contrat.

La cession du mandat de syndic en place ne peut intervenir qu'un jour franc après l'assemblée.

Un jour franc est une durée de vingt quatre heures à partir de zéro heure;

La date anticipée de fin de contrat est à J+2.

Résolution :

Il appartient donc à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer à la majorité requise sur la révocation en cours d'exercice du mandat qui a été confié au cabinet FONCIA.

En l'état, le cabinet FONCIA conteste fermement les griefs exposés par la SCI CAPITAL CERISE et se réserve de solliciter judiciairement l'indemnisation de son préjudice qui découlerait d'une rupture anticipée de son mandat pour des raisons qui seraient considérées comme étant injustifiées.

Pour les raisons évoquées plus haut, le Président de séance, suite à l'intervention de Maître GUILLOU avocat, ne souhaite pas soumettre au vote cette résolution.

## 9. DÉSIGNATION DU SYNDIC - ANTOINE IMMOBILIER

Résolution :

L'assemblée générale désigne ANTOINE IMMOBILIER, dont le siège social est 2 RUE HANNELOUP à ANGERS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 2 JUIN 2023 jusqu'au 30 JUIN 2024.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Remarque : comme exposé lors de la précédente résolution, la date d'effet du contrat n'est pas mentionnée dans la proposition.

Pour les raisons évoquées plus haut, le Président de séance, suite à l'intervention de Maître GUILLOU avocat, ne souhaite pas soumettre au vote cette résolution.

## 10. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### 10.1. Candidature de M. DELAVEAU-TURC SEBASTIEN

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5435 sur 10000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 561 tantièmes CANDIDE (171), DERRIEN DIDIER (226), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 10.2. Candidature de M. ou Mme DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE / M. DESPRES BRUNO

Majorité nécessaire : Article 25-1



**POUR** : 5435 sur 10000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 561 tantièmes CANDIDE (171), DERRIEN DIDIER (226), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**10.3. Candidature de Mme LE CLOST JENNIFER**

**10.4. Candidature de SCI CAPITALCERISE / M. KIRSCH JEAN PHILIPPE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 1509 sur 10000 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (226), DIBLING ERIC - CHRISTINE (165), LE CALONNEC VICTOR (228), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (166), RAYON MARTIAL (234), TEKIMMO (490)

**CONTRE** : 2304 sur 10000 tantièmes BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (247), CADOREL SEBASTIEN (166), COURATIER ANTOINE (231), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (165), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (167), GUEDON ANNE-GAELLE (230), GUEZINGAR / HAEN-BOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (174), LEFEVRE YVES (167), LEICHER ANNA (168), PINEAU Joel / Martine (167), TALARCZYK (241), WATEL HERVE (181)

**ABSTENTIONS** : 890 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164), RETHORE BRUNO FABIENNE (392)

**DÉFAILLANTS** : 1293 tantièmes BROSSEAU JULIEN (162), DERRIEN DIDIER (226), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (176), FROUIN NICOLAS (169), LE CLOST JENNIFER (164), MJ2A (229), THERY JEAN-MARC (167)

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

**10.5. Candidature de M. ou Mme COURATIER ANTOINE / M. COURATIER ANTOINE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4037 sur 10000 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (226), BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (247), CADOREL SEBASTIEN (166), COURATIER ANTOINE (231), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (165), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (167), DIBLING ERIC - CHRISTINE (165), GUEDON ANNE-GAELLE (230), GUEZINGAR / HAEN-BOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (174), LE CALONNEC VICTOR (228), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (166), LEFEVRE YVES (167), PINEAU Joel / Martine (167), RAYON MARTIAL (234), RETHORE BRUNO FABIENNE (392), TALARCZYK (241), TEKIMMO (490), WATEL HERVE (181)

**CONTRE** : 168 sur 10000 tantièmes LEICHER ANNA (168)

**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 1293 tantièmes BROSSEAU JULIEN (162), DERRIEN DIDIER (226), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (176), FROUIN NICOLAS (169), LE CLOST JENNIFER (164), MJ2A (229), THERY JEAN-MARC (167)

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 5330 sur 5498 tantièmes

**CONTRE** : 168 sur 5498 tantièmes LEICHER ANNA (168)

**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



**10.6. Candidature de SCI TEKIMMO / M. YASAR ERKAN**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4037 sur 10000 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (226), BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (247), CADOREL SEBASTIEN (166), COURATIER ANTOINE (231), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (165), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (167), DIBLING ERIC - CHRISTINE (165), GUEDON ANNE-GAELLE (230), GUEZINGAR / HAENBOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (174), LE CALONNEC VICTOR (228), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (166), LEFEVRE YVES (167), PINEAU Joel / Martine (167), RAYON MARTIAL (234), RETHORE BRUNO FABIENNE (392), TALARCZYK (241), TEKIMMO (490), WATEL HERVE (181)

**CONTRE** : 168 sur 10000 tantièmes LEICHER ANNA (168)

**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 1293 tantièmes BROSSEAU JULIEN (162), DERRIEN DIDIER (226), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (176), FROUIN NICOLAS (169), LE CLOST JENNIFER (164), MJ2A (229), THERY JEAN-MARC (167)

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 5330 sur 5498 tantièmes

**CONTRE** : 168 sur 5498 tantièmes LEICHER ANNA (168)

**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**10.7. Candidature de M. ou Mme LEFEVRE YVES / M. LEFEVRE YVES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4037 sur 10000 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (226), BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (247), CADOREL SEBASTIEN (166), COURATIER ANTOINE (231), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (165), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (167), DIBLING ERIC - CHRISTINE (165), GUEDON ANNE-GAELLE (230), GUEZINGAR / HAENBOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (174), LE CALONNEC VICTOR (228), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (166), LEFEVRE YVES (167), PINEAU Joel / Martine (167), RAYON MARTIAL (234), RETHORE BRUNO FABIENNE (392), TALARCZYK (241), TEKIMMO (490), WATEL HERVE (181)

**CONTRE** : 168 sur 10000 tantièmes LEICHER ANNA (168)

**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 1293 tantièmes BROSSEAU JULIEN (162), DERRIEN DIDIER (226), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (176), FROUIN NICOLAS (169), LE CLOST JENNIFER (164), MJ2A (229), THERY JEAN-MARC (167)

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 5330 sur 5498 tantièmes

**CONTRE** : 168 sur 5498 tantièmes LEICHER ANNA (168)



**ABSTENTIONS** : 498 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), CANDIDE (171), MOREAU DAMIEN (164)  
**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 11. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**POUR** : 5668 sur 10000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 328 tantièmes LE CLOST JENNIFER (164), MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

#### 12. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe à 1500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**POUR** : 5832 sur 10000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 164 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

#### 13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 56 420 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5832 sur 5832 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5832 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 164 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



**14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 56 946 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5832 sur 5832 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5832 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 164 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**15. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 1 JANVIER 2024 au 31 DECEMBRE 2024 à 5% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

**POUR** : 5832 sur 10000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 164 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**16. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

**POUR** : 5996 sur 5996 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5996 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET**



**VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****17. CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS****17.1. Préambule sans vote**

Préambule :

Nous avons demandé au bureau de contrôle de l'APAVE de nous établir une proposition pour le contrôle des tasseaux de bois de l'ensemble des balcons.

**17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de contrôle des balcons selon le descriptif joint à la convocation.

Après échanges et discussions l'assemblée générale retient la proposition du syndic à savoir : faire une déclaration dommage ouvrage, fin aout ,pour les désordres sur les tasseaux bois de l'ensemble des garde corps des balcons.

**POUR** : 1624 sur 5832 tantièmes BILLOIS PAULINE (163), BROSSEAU JULIEN (162), DERRIEN DIDIER (226), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (176), FROUIN NICOLAS (169), LE CLOST JENNIFER (164), LEICHER ANNA (168), MJ2A (229), THERY JEAN-MARC (167)

**CONTRE** : 4208 sur 5832 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (226), BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (247), CADOREL SEBASTIEN (166), CANDIDE (171), COURATIER ANTOINE (231), DELAVEAU- TURC SEBASTIEN (165), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (167), DIBLING ERIC - CHRISTINE (165), GUEDON ANNE- GAELLE (230), GUEZINGAR / HAEN-BOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (174), LE CALONNEC VICTOR (228), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (166), LEFEVRE YVES (167), PINEAU Joel / Martine (167), RAYON MARTIAL (234), RETHORE BRUNO FABIENNE (392), TALARCZYK (241), TEKIMMO (490), WATEL HERVE (181)

**ABSTENTIONS** : 164 tantièmes MOREAU DAMIEN (164)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5996 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTROLE DES TASSEUX DE BOIS DES BALCONS**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de contrôle des balcons à l'APAVE pour un montant de 10 380 € TTC.

**17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 10380 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONTROLE GENERAL DES TASSEUX BOIS DES BALCONS**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,05% du montant HT des travaux, soit un montant de 264€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES", aux



appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 JUILLET 2023 pour 50 %.
- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Après échanges et discussions, l'assemblée générale retient la proposition du syndic qui consiste à faire une déclaration dommage ouvrage sur les désordres de l'ensemble des gardes-corps des balcons.

## 18. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A

### 18.1. Préambule sans vote

Préambule :

Nous avons lancé une consultation sur la pose d'une barrière levante sur le parking à l'entrée du bâtiment.

### 18.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose d'une barrière levante à l'entrée du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 2126 sur 10000 tantièmes BROSSEAU JULIEN (324), DERRIEN DIDIER (457), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (353), FROUIN NICOLAS (334), LE CLOST JENNIFER (328), THERY JEAN-MARC (330)

**CONTRE** : 4687 sur 10000 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (457), CADOREL SEBASTIEN (328), COURATIER ANTOINE (462), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (326), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (330), DIBLING ERIC - CHRISTINE (326), GUEDON ANNE-GAELLE (461), GUEZINGAR / HAEN-BOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (349), PINEAU Joel / Martine (330), RAYON MARTIAL (468), TALARCZYK (487), WATEL HERVE (363)

**ABSTENTIONS** : 324 tantièmes MOREAU DAMIEN (324)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

19 copropriétaires totalisent 7137 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

### 18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT A

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose d'une barrière levante à une entreprise pour un montant maximal de 5386,08€ TTC.

### 18.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5386,08 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

### 18.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE BATIMENT A

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,20% du montant HT des travaux, soit un montant de 156,76€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).



**18.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour 50%.
- Le 10 OCTOBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**19. MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B****19.1. Préambule sans vote**

Préambule :

Nous avons lancé une consultation sur la pose d'une barrière levante sur le parking à l'entrée du bâtiment.

**19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une barrière levante à l'entrée du bâtiment selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 1471 sur 10000 tantièmes BILLOIS PAULINE (327), CANDIDE (344), LEICHER ANNA (334), MJ2A (466)

**CONTRE** : 3381 sur 10000 tantièmes BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (499), LE CALONNEC VICTOR (459), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (329), LEFEVRE YVES (331), RETHORE BRUNO FABIENNE (784), TEKIMMO (979)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

**19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose d'une barrière levante à une entreprise pour un montant maximal de 5386,08€ TTC.

**19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5386,08 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE BARRIERE LEVANTE PARKING BATIMENT B**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,20% du montant HT des travaux, soit un montant de 156,76€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :



- Le 10 SEPTEMBRE 2023 pour 50 %.
- Le 10 OCTOBRE 2023 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## 20. SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A

### 20.1. Préambule sans vote

Préambule :

Afin d'harmoniser les boîtes aux lettres, nous vous proposons la mise en place du système TAG IT.

Lorsque le résident viendra se faire connaître pour inscrire son nom sur la platine, en même temps le nom s'inscrira sur la boîte aux lettres.

### 20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'un système TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 1798 sur 6485 tantièmes BROSSEAU JULIEN (324), DERRIEN DIDIER (457), DUTERTRE - DAVID VERONIQUE (353), FROUIN NICOLAS (334), THERY JEAN-MARC (330)

**CONTRE** : 4687 sur 6485 tantièmes AUGUIN CHRISTIANE (457), CADOREL SEBASTIEN (328), COURATIER ANTOINE (462), DELAVEAU-TURC SEBASTIEN (326), DESPRES BRUNO - LE ROUX ISABELLE (330), DIBLING ERIC - CHRISTINE (326), GUEDON ANNE-GAELLE (461), GUEZINGAR / HAEN-BOUCHER THOMAS / ANNE-SOPHIE (349), PINEAU Joel / Martine (330), RAYON MARTIAL (468), TALARCZYK (487), WATEL HERVE (363)

**ABSTENTIONS** : 652 tantièmes LE CLOST JENNIFER (328), MOREAU DAMIEN (324)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

19 copropriétaires totalisent 7137 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 20.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES BATIMENT A

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de TAG IT à la société GUERIN DENIS pour un montant de 2823,43€ TTC.

### 20.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT A

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,21% du montant HT des travaux, soit un montant de 82,50€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

### 20.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 NOVEMBRE 2023 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



**21. SYSTEME TAG IT BATIMENT B****21.1. Préambule sans vote**

Préambule :

Afin d'harmoniser les boîtes aux lettres, nous vous proposons la mise en place du système TAG IT.

Lorsque le résident viendra se faire connaître pour inscrire son nom sur la platine, en même temps le nom s'inscrira sur la boîte aux lettres.

**21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose de TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment B selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 800 sur 4852 tantièmes LEICHER ANNA (334), MJ2A (466)

**CONTRE** : 4052 sur 4852 tantièmes BEDJAI / GUERANT FRANCK / GHISLAINE (499), BILLOIS PAULINE (327), CANDIDE (344), LE CALONNEC VICTOR (459), LEDROIT-SEIGNOUX MICHELE (329), LEFEVRE YVES (331), RETHORE BRUNO FABIENNE (784), TEKIMMO (979)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT SUR BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT B**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de TAG IT sur les boîtes aux lettres du bâtiment B à GUERIN DENIS pour un montant de 2823,43€ TTC.

**21.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE SYSTEME TAG IT BATIMENT B**

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,23% du montant HT des travaux, soit un montant de 82,50€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**21.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 10 NOVEMBRE 2023 pour 100%

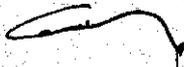
L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**22. CONCLUSION**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 22 h 01.

**Le président**

M. ou Mme Isabelle DESPRES BRUNO - LE ROUX



30/05/2023 22:10

Signé par ISABELLE DESPRES BRUNO - LE  
ROUX

**Le secrétaire**

OLIVIER Angelique

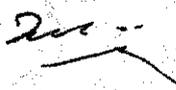


30/05/2023 22:05

Signé par Angelique OLIVIER

**Le(s) scrutateur(s)**

M. Sebastien DELAVEAU-TURC



30/05/2023 22:09

Signé par SEBASTIEN DELAVEAU-TURC

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,****Alinéa 2 et suivants**

« 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. »





AFFRANCHISSEMENT SUR L'ENVELOPPE

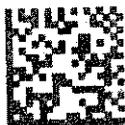
Déduire 7 grammes

**RECOMMANDÉ**

**AR**

SCI CAPITALCERISE  
9 RUE ETIENNE RABOUIN  
49140 SEICHES SUR LE LOIR

P43 DESTINATAIRE

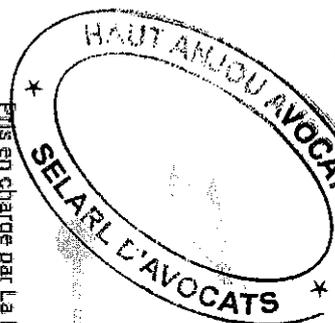


**2C 147 912 3497 1**





Lettre recommandée N°2C14791234971



**TYPE DE LIVRAISON**  
Courrier remis contre signature

\* Pris en charge par La Poste  
**lundi 5 juin**

En cours d'acheminement  
Votre envoi est en cours  
d'acheminement vers le site de  
distribution.

En préparation avant distribution

En cours de distribution

Distribué  
**mercredi 7 juin**

## Étapes d'acheminement

### DATES

### ÉTAPES

samedi 10 juin

Votre envoi est en cours d'acheminement vers le site de distribution.

mercredi 7 juin

Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature.

mercredi 7 juin

Votre envoi est sur le site qui dessert votre adresse. Nous préparons sa distribution.

lundi 5 juin

Votre envoi est en cours d'acheminement vers le site de distribution.

lundi 5 juin

Votre envoi a été remis à La Poste par l'expéditeur.





SOUTIENS	TANTIE MIES	REPRESE NTE	POUR RE	CONT ON	ABSTENTI ON	DEFAILLA NT	VOT ES	OBSERVATIONS	TOT AL DES	
									POUR RE	CONT ON

Pour Cont Abstenti Défailla  
ur re on nt

SCI	CAPITALCE RISE	X (faux)	0	0	0	0	0	Présence partielle non prise en compte	1
1 BERNARD Renaud	175	X	0	0	0	0	0		
2 DUTERTRE- DAVID Véronique	353	(faux)	3	0	0	4	7	Ne pas être défaillant et votant en même temps	1
3 DAVID Arthur	174	X	0	0	0	0	0		
4 BROSSEAU Julien	162	(faux)	3	0	0	4	7	Ne pas être défaillant et votant en même temps	
5 MIOT Franck	169	X	0	0	0	0	0		
6 CHARTIER Denis	167	X (faux)	0	0	0	0	0	Présence partielle non prise en compte	
7 SCIMJJA LE	229	(faux)	3	0	0	4	7	Ne pas être défaillant et votant en même temps	1
8 CALONNEC Victor	228		4	3	0	0	7		



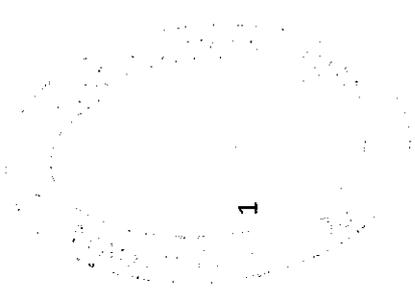


Connectée à distance  
tardivement suite démarrage  
en retard de l'AG / Ne pas être  
défaillant et votant en même  
temps

	Jean- Marc	167	3	0	1	4	8
9	THERY						
1							
0	RAYON	Martial	234	4	3	0	7
1							
1	DIBLING	Eric	165	4	3	0	7
1							
2	LEFEVRE	Yves	167	3	4	0	7
1							
1	LEDROIT-						
3	SEIGNOUX	Michèle	166	4	3	0	7

Connectée à distance  
tardivement suite démarrage  
en retard de l'AG

	Pauline	163	2	1	7	0	10
1							
4	BILLOIS						
1							
5	LEICHER	Anna	168	3	7	0	10
1							
1	BONSERGE	Christia					
6	NT	n	254	X	0	0	0
1							
7	RETHORE	Bruno	392	3	3	1	7
1							
1	ROUIL-						
8	DION	Freddy	167	X	0	0	0





Connectée à distance  
tardivement suite démarrage  
en retard de l'AG

1	HAEN- Anne	174	3	4	0	0	7	1	
9	BOUCHER Sophie	174							
2	CADOREL Sébastien	166	3	4	0	0	7		
2	PROD'HOM Gilles	166	X	0	0	0	0	1	
1	ME								
2	DERRIEN Didier	226	(faux)	3	0	2	4	9	
2	COURATIER Antoine	231	3	4	0	0	7	1	
2	PIERRE Hyacinthe	163	X	0	0	0	0		
2	YOU Véronique	234	X	0	0	0	0	1	
2	GUEDON Anne-Gaëlle	230		3	4	0	0	7	
2	NACHEZ Gabriel	244	X	0	0	0	0		
			54	43	11	20	128	3	
			<b>5699</b>						