



L'immobilière  
du sud

RESIDENCE AMANDINE  
34130 MAUGUIO

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Le lundi 19 juin 2023 à 14h00 heures, les copropriétaires de la résidence AMANDINE, sise 62 AV. GRASSION CIBRAND à CARNON PLAGE- 34130 MAUGUIO, se sont réunis à en nos bureaux Avenue des Comtes de Melgueil à Carnon Plage 34 130 Mauguio, sur convocation de leur syndic, la SARL IMMOBILIERE DU SUD, par lettre recommandée avec A.R (dont les justificatifs étaient à leur disposition sur le bureau de séance).

La feuille de présence fait apparaître présents ou représentés :

Copropriétaires présents : MM.BITAT PHILIPPE (1220) - BOUDON JEAN (760) - CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080) - FAUVEAU FRANCIS (770) - PERRIN ROBERT (470) représentant VERNETTE ETIENNE (1150) - REBOUL MICHEL (730) - ROUVIERE MIREILLE (710) - VALENTIN GERALDINE (840)

Copropriétaires représentés : MM.VERNETTE ETIENNE (1150) **sont présents ou représentés : 9 / 13 copropriétaires, totalisant 7730 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés : Monsieur GALVEZ DANIEL (830), Madame GLEIZES FRANCE (700), Mme ou Mr GUIRAL ROLAND (20), Indivision RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720) **sont absents ou non représentés : 4 / 13 copropriétaires, totalisant 2270 / 10000 tantièmes généraux.**

Il est ensuite procédé à l'examen de l'Ordre du Jour.

#### Question n° 01

##### **Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La résolution suivante est mise au vote : après appel à candidatures, l'assemblée élit à la fonction de président de séance: Mr PERRIN ROBERT.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 02

##### **Election des scrutateurs**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La résolution suivante est mise au vote : après appel à candidatures, l'assemblée élit à la fonction de scrutateur: Monsieur BITAT PHILIPPE ;

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 03

#### Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée élit Mma PAGLIAROLI Lydia à la fonction de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 04

#### Compte-rendu par le conseil syndical et le syndic de l'exécution de leurs missions

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

L'assemblée prend connaissance du compte-rendu oral par le conseil syndical et le syndic de l'exécution de leurs missions, notamment sur les dossiers suivants :

- les travaux effectués au printemps concernant les maçonneries façade côté sud par la sté MUTI FACADES pour un coût TTC de 10.989,00 € concernant la purge et la reconstitution des bandeaux cannelés. Néanmoins, force est de constater que les murets des rez de chaussée qui clôturent les terrasses sont fissurées et nécessiteraient aussi un traitement. L'assemblée décidera de l'opportunité de leur réfection (voir point suivant de l'ordre du jour),

- Rappel du règlement de copropriété et de la Loi concernant l'accès aux parties communes lors de travaux étant entendu que les balcons et terrasses appartiennent à la copropriété et que les copropriétaires en jouissent seulement.

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

### Question n° 05

#### Approbation des comptes de l'exercice écoulé arrêtés au 31 janvier 2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée, après avoir entendu :

- le rapport de contrôle des comptes,

- les explications du syndic,

approuve les comptes et les dépenses de l'exercice du 1er février 2022 au 31 janvier 2023, dont elle reconnaît qu'ils étaient joints à la convocation (annexes mentionnées en pièces jointes de la convocation).

L'assemblée demande de vérifier le contrat de ménage pour les honoraires de l'entretien des poubelles.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 06

##### Copropriétaires débiteurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée :

- donne acte au syndic:
- de son compte-rendu sur les mesures mises en œuvre au cours de l'exercice écoulé et sur la situation des copropriétaires au jour de la présente assemblée (et non plus celle au jour de la clôture annuelle des comptes au dernier jour de l'exercice précédent),
- de son rappel des pouvoirs que lui confère la loi aux fins d'accomplir tous actes, effectuer toutes démarches, prendre toutes mesures aux fins de recouvrer toutes sommes dues par tous moyens et voies de droit,
- constate que, au jour de l'assemblée, aucun copropriétaire présente de solde débiteur significatif .

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 07

##### Dispense pour le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la future assemblée générale devant se prononcer sur l'élection du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La résolution suivante est mise au vote : L'assemblée:

a -après avoir entendu les explications du syndic sur les dispositions du 3ème alinéa de l'article 21 de la loi du 10.07.1965 qui disposent que, pour la mise en concurrence tous les 3 ans :

Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente .

b - décide de dispenser le conseil syndical du caractère obligatoire de la mise en concurrence, précisions étant faites que:

- cette décision dispense le conseil syndical de l'obligation de procéder à une mise en concurrence s'il ne l'estime pas nécessaire mais il pourra y procéder s'il l'estime utile,

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions du 3ème alinéa de l'article 21: Dans tous les cas un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale de se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrats de syndic qu'il communique à cet effet.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **6890 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **840 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

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

#### Question n° 08

##### Vote du budget prévisionnel 2024/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée :

- approuve le budget prévisionnel 2024 / 2025 (colonne N+2 de l'annexe 3), destiné à couvrir les dépenses de fonctionnement courant (article 14-1 de la loi du 10.07.1965) ne comprenant pas les

travaux ou décisions qui feraient l'objet d'un vote lors des points suivants de l'ordre du jour et qui s'élève à 12.967,00 €,

- décide d'examiner à nouveau, si besoin était, ce budget lors de l'assemblée du prochain exercice afin de le modifier pour qu'il puisse correspondre au mieux avec les dépenses qui auront été constatées lors de l'exercice en cours.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **6890 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **840 / 7730** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN GERALDINE (840),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 09

##### Réfection des murets de clôture

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée :

- décide de procéder à la remise en peinture des murets de clôture côté mer en procédant au sondage des éléments de béton non adhérents, passivation des aciers et reconstitution des maçonneries au mortier résine avant remise en peinture selon la proposition jointe à la convocation de la Sté MULTI FACADES pour un coût TTC de 6.627,72 €,
- fixe les honoraires du syndic à 2.5 % HT du montant HT des travaux soit 180.75 € TTC (TVA à 20%),
- décide de financer la dépense soit 6.808,48 € TTC après déduction du montant du fonds de prévoyance (à reconstituer après travaux) et à travers un appel de fonds en date du 1er octobre 2023 .

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **7730 / 7730** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON JEAN (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), PERRIN ROBERT (470), REBOUL MICHEL (730), ROUVIERE MIREILLE (710), VALENTIN GERALDINE (840), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à .

Plus aucune question n'étant à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 14H30 ;

En foi de quoi il a été dressé le présent procès - verbal pour servir et valoir ce que de droit.

#### Article 42 - Alinéa 2 - Loi du 10 juillet 1965 :

les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa.

#### Le président

Mme ou Mr PERRIN  
ROBERT

#### Les scrutateurs

Monsieur BITAT PHILIPPE

#### Le secrétaire

Mme lydia PAGLIAROLI