



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Le jeudi 17 octobre 2024 à 18h00 heures, les copropriétaires de la résidence AMANDINE, sise 62 AV. GRASSION CIBRAND - 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 MYRIAM (760) - FAUVEAU FRANCIS (770) - GALVEZ DANIEL (830) - GLEIZES FRANCE (700) - PERRIN ROBERT (470) représentant RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720) - VERNETTE ETIENNE (1150)

Copropriétaires représentés : MM,RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720) sont présents ou représentés : 8 / **13 copropriétaires, totalisant 6620 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés : Mme ou Mr CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), Mme ou Mr GUIRAL ROLAND (20), Mme ou Mr REBOUL MICHEL (730), Madame ROUVIERE MIREILLE (710), Mme ou Mr VALENTIN GERALDINE (840) **sont absents ou non représentés : 5 / 13 copropriétaires, totalisant 3380 / 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: M.GLEIZES

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

Résolution adoptée à l'unanimité 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: M.PERRIN

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

Résolution adoptée à l'unanimité 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 Mme PAGLIAROLI Lydia à la fonction de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

Résolution adoptée à l'unanimité 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 :

- la réfection des murets de clôture côté mer par l'entreprise MULTI FACADES ce dernier hiver conformément au budget voté en assemblée générale. Cette réfection vient compléter celle effectuée au printemps 2023 concernant la mise en sécurité des façades et la réfection des éclats de béton,
- l'obligation de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) pour toutes les copropriétés, à vocation totale ou partielle d'habitation, dont les travaux ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans (art 171). La loi du 22 août 2021 comprend toute une série de mesures destinées à accélérer le rythme de la rénovation énergétique des logements et à lutter contre les passoires énergétiques et intéressant principalement le diagnostic de performance énergétique collectif (D.P.E) et le diagnostic technique global (D.T.G) (voir point suivant de l'ordre du jour).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 05

Mise en place de la possibilité des envois dématérialisés pour les copropriétaires.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée, à la suite des dernières évolutions législatives et informatiques concernant les envois relatifs à la copropriété donne acte au syndic des évolutions des modalités d'envoi pour la copropriété :

- A compter du 01.07.2024, les avis d'échéances adressés aux copropriétaires qui ont communiqué leur adresse courriel à IMMOBILIERE DU SUD, seront faite exclusivement par mail. Les copropriétaires qui ne disposent pas d'une adresse mail continueront de recevoir les avis d'échéance par courrier.
- Au cours de l'année 2025, un prestataire sélectionné et qui respecte l'ensemble des réglementations relatives aux envois dématérialisés, se rapprochera des copropriétaires afin de mettre en place, pour ceux qui donneront leur accord exclusivement, l'envoi des convocations à assemblée générale, notifications et mises en demeure sous forme dématérialisée.
- Ces envois électroniques permettront une baisse substantielle des frais postaux.

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

Question n° 06

Réalisation du Pack Plan pluriannuel de travaux (P.P.T)

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée, après avoir pris acte de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui rend obligatoire :

- la réalisation du plan pluriannuel de travaux avant le 1er janvier 2025,
- la réalisation du diagnostic de performance énergétique avant le 1er janvier 2026,
- la réalisation du diagnostic technique global par voie de conséquence,
- décide de confier la mission de ces études à la société COTRI DIAGNOSTIC selon la proposition jointe pour un coût TTC de 1.620,00 €,
- prend acte que le résultat de ces études seront portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée comprenant une évaluation sommaire du coût des travaux et de la proposition d'échéancier hiérarchisé poste par poste pour les travaux dont la réalisation paraît nécessaire dans les 10 prochaines années,
- décide de financer cette dépense pour partie dans le cadre du fonds travaux dont le solde s'élève au jour de la convocation à 1.226,41 €, le solde étant financé par le budget de fonctionnement 2025.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **5850 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **770 / 6620** tantièmes.

Se sont abstenus : FAUVEAU FRANCIS (770),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Approbation des comptes de l'exercice écoulé arrêtés au 31 janvier 2024

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 2023 au 31 janvier 2024, dont elle reconnaît qu'ils étaient joints à la convocation (annexes mentionnées en pièces jointes de la convocation).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 08

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 **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 09

Renouvellement du conseil syndical

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 élit en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de TROIS ANS : M.PERRIN Robert.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 10

Désignation du syndic et acceptation de son contrat, la SARL IMMOBILIERE DU SUD sollicitant un nouveau mandat

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:

- désigne à nouveau la SARL IMMOBILIERE DU SUD représenté par M. Eric CHALIER en qualité de syndic pour une durée commençant le 17 octobre 2024 et se terminant le 16 octobre 2027 soit trois ans,
- accepte son contrat de syndic, dont un exemplaire était annexé à la convocation de l'assemblée pour la même période,
- donne mandat au président de séance pour signer ce contrat.

L'assemblée générale demande que l'augmentation annuelle soit ramenée à 1.5 %.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 11

Vote du budget prévisionnel 2025 / 2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

- approuve le budget prévisionnel 2025 / 2026 (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 13.418,00 €,
- 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 **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 12**Fixation du montant, des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire**

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 1000 €.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 13**Fixation du montant, des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire**

Conditions de majorité de l'Article 24.

La résolution suivante est mise au vote : l'assemblée fixe à 1000 € le montant retenu à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire pour les marchés et contrats.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **6620 / 6620** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Plus aucune question n'étant à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 19h30.

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

M.GLEIZES Frédéric

Les scrutateurs

M.PERRIN Robert

Le secrétaire

Mme LYDIA PAGLIAROLI