



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Le vendredi 26 septembre 2025 à 15h00 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) - CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080) - FAUVEAU FRANCIS (770) - GALVEZ DANIEL (830) - GLEIZES FRANCE (700) - PERRIN ROBERT (470) - RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720) - ROUVIERE MIREILLE (710) - VERNETTE ETIENNE (1150) **sont présents ou représentés : 10 / 13 copropriétaires, totalisant 8410 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés : Mme ou Mr GUIRAL ROLAND (20), Mme ou Mr REBOUL MICHEL (730), Mme ou Mr VALENTIN GERALDINE (840) **sont absents ou non représentés : 3 / 13 copropriétaires, totalisant 1590 / 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 GALVEZ DANIEL

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), 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: Mr VERNETTE ETIENNE.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), 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** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), 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 :

- le diagnostic de performance énergétique sera effectué cet hiver suite au changement de la société COTRI DIAGNOSTIC au profit d'HABITAT ENGEENERING, la première ne pouvant tenir ses engagements de délai annoncé,
- le changement de la Sté de nettoyage : Mme BRAILLY ayant vendu sa sté à M.GRAS Antoine. L'entreprise ne donne pas satisfaction aux résidents donc un changement sera à prévoir si le contrat n'est pas respecté.

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 sans vote.

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

Approbation des comptes de l'exercice écoulé arrêtés au 31 janvier 2025

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 2024 au 31 janvier 2025, dont elle reconnaît qu'ils étaient joints à la convocation (annexes mentionnées en pièces jointes de la convocation).

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 07

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** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 08

Vote du budget prévisionnel 2026 / 2027

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

- approuve le budget prévisionnel 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 14.485,00 €,
- 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** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), VERNETTE ETIENNE (1150),

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

Question n° 09

Remise en peinture du portail

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

- décide de remettre en peinture la porte basculante du garage dans le cadre d'un budget maximum de 1.000,00 € (budget à parfaire avec le peintre),
- décide de financer la dépense pour partie au travers le fonds de prévoyance pour la somme de 695.00 € et le solde de la dépense au travers le budget de fonctionnement.

L'assemblée générale prend note que tous les copropriétaires sont favorables à la réfection en peinture du portail mais la dépense est excessive eu égard aux travaux à réaliser.

Dans ces conditions, l'assemblée donne mandat à M.GALVEZ, qui en a fait la proposition, de s'occuper de cette charge de travail sachant que la copropriété paiera les fournitures. Il s'occupera également de combler les éclats de béton avant aggravation.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **8410 / 8410** tantièmes.

Ont voté pour : BITAT PHILIPPE (1220), BOUDON MYRIAM (760), CHABERT BERNARD & NATHALIE (1080), FAUVEAU FRANCIS (770), GALVEZ DANIEL (830), GLEIZES FRANCE (700), PERRIN ROBERT (470), RIETHMAN SEBASTIEN RIETHMAN JULIETTE (720), ROUVIERE MIREILLE (710), 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 15h30.

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

Mr GALVEZ DANIEL

Les scrutateurs

Mr VERNETTE ETIENNE

Le secrétaire

Mme LYDIA PAGLIAROLI