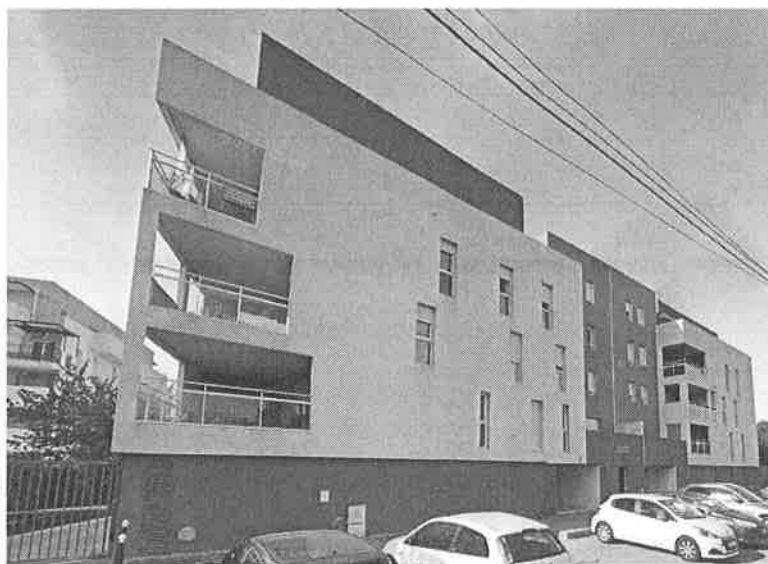




**RESIDENCE RES. CASA VERDE
RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070
MONTPELLIER**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du mercredi 14 février 2024**





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DE LA SAUZAY Marie Aimée
06.88.67.24.27 - mdelasauzay@citya.com -

Comptable : KHAMAR Sarah
04.99.13.05.13 - skhamar@citya.com -

Assistante : BEGIN Julia
- jbegin@citya.com -

Négociateur Transaction : PUNJANI Varun
- vpunjani@citya.com -

Le mercredi 14 février 2024 à 14h30, les copropriétaires de la résidence RES. CASA VERDE RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070 MONTPELLIER se sont réunis EN NOS BUREAUX CITYA ARENA 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER en assemblée générale ORDINAIRE sur convocation du syndic CITYA BELVIA ARENA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA BELVIA ARENA est représenté par DE LA SAUZAY Marie Aimée.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 15 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 5044 tantièmes / 10000 tantièmes.

Monsieur BEAU Eric (173) - Monsieur BIBI BRUNO BRUNO (269) - Madame BRETON Sophie (192) - Indivision BRY DANNEKER (276) - Indivision DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269) - M. ou Mme DAGONEAU Olivier (179) - M. ou Mme DUFRENEY Franck et Elena (139) - Madame MAUNY Sophie (341) - M. ou Mme MENARD Claude (164) - Monsieur TESTU Jean représentant M. ou Mme CARBOU Gérard et Sylvette (190), Madame TESTU JULIE (282) - M. ou Mme PAPIN Bruno et Angélique (188) - Mademoiselle RIGAULT Sophie (294) - M. ou Mme RIZZI Luigi et Dominique (278) - SA UN TOIT POUR TOUS (1810) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame ALLET Blandine (167), M. ou Melle BONNAFOUS Victor/MERLE Veronique (178), M. ou Mme BOYEAU Willy et Magali (128), M. ou Mme CARO Cyril et Dani (176), Monsieur CERDAN Olivier (206), Indivision CIRIA PALOMAR/PIREZ (188), Mademoiselle COUSSINIER Corinne (141), Indivision DELOIRE (139), Indivision DRUBIGNY/TERRASSON (220), Monsieur GILLIER Jean-Pierre (288), Monsieur GUNES Bekir (291), M. ou Mme HAFFNER DANIEL OU ALINE (288), M. ou Mme HENNEQUIN Laurent (281), Mademoiselle HIERSO Jocelyne (196), Indivision INDIVISION WILBERT (339), M. ou Mme MARTIN - ALRIC Jean Philippe Viviane (177), Monsieur PAQUET OSCAR (282), M. et Mme RUIZ DOMINGO (281), Monsieur SUMA Philippe (184), Indivision TIRMANT/LECOQ (297), M. ou Mme TRUKNIEWICZ PATRICE OU NADEGE (209), Monsieur VARO Patrice (300),

représentant 4956 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président de séance : Monsieur TESTU

OUI

NON

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur TESTU est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4871 tantièmes / 5044 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 173 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BEAU Eric (173),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 4871 tantièmes / 4871 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : NEANT pas de candidature

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4871 tantièmes / 5044 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 173 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BEAU Eric (173),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 4871 tantièmes / 4871 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du syndic pour l'exercice N du 01.09.2022 au 31.08.2023.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice N du 01.09.2022 au 31.08.2023.

Nous avons fait un certain nombre de petites réparations sur les portes des bâtiments:

- Changement du barrillet du local vélo

- Des réparations sur le portail
- Sur les luminaires du parking sous sol et des étages des deux bâtiments.
- Un enlèvement de nid de guêpes
- Une fuite sur le réseau des espaces vert.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01.09.2022 au 31.08.2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01.09.2022 au 31.08.2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 75 114.52 EUROS TTC.

Soit un solde débiteur de 3469.08€ par rapport au budget voté de 72 155€ TTC. Nous avons un dépassement sur les postes de petites réparations, d'assurance, de travaux sur la chaudière collective.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 269 tantièmes / 5044 tantièmes.
DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 14 copropriétaire(s) représentant 4775 tantièmes / 5044 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4775 tantièmes / 4775 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Approbation du compte travaux des annexes 4 et 5. Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation et en avoir délibéré, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartition le comptes travaux relatif au remplacement du mitigeur et travaux de filtre et adoucisseur pour un solde créditeur de 916.35 EUROS TTC.

Et annexe 5 : Conformément à l'assemblée Générale du 19/03/2021, il a été voté en résolution 23 le changement du mitigeur thermostatique de la chaudière par la Sté PRIMAGAZ pour un montant de 2751.30 EUROS TTC. Après concertation avec le chauffagiste Sté SEMAGEC, il s'avère que ces travaux ne sont pas nécessaires.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de ne pas réaliser ces travaux et demande au syndic de transférer ces fonds sur le compte Travaux fonds ALUR .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 5044 tantièmes / 5044 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5044 tantièmes / 5044 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.09.2024 au 31.08.2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.09.2024 et finissant le 31.08.2025 arrêté à la somme de 76 162 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 545 tantièmes / 5044 tantièmes.
BRY DANNEKER (276), DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 13 copropriétaire(s) représentant 4499 tantièmes / 5044 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4499 tantièmes / 4499 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) par la société ACCEO.

L'Assemblée Générale du 29.03.2023 a mandaté la société ACCEO aux fins de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du DPE collectif.

Ce projet doit être présenté à l'Assemblée Générale qui suit son élaboration. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

L'Assemblée Générale prend connaissance du PPPT joint à la convocation.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : Monsieur VARO - lot 0041 Appt et lot 0061 Parking
- Débit : 4449.09€
- Mesures prises par le syndic : Protocole transactionnel (rédigé par l'avocat) signé le 13/04/2023 pour 366.49€/mois
- Mise en demeure : (date à préciser).
- Assignation en paiement : (date d'audience à préciser).
- Date du délibéré : (à préciser).
- Exécution en cours.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°09: Autorisation d'ester en justice à l'encontre de Monsieur Patrice VARO. Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de Monsieur Patrice VARO pour obtenir réparation du préjudices subis suivants : une dette de 4449.09 euros à la date du 01.01.2024 et donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions, en ce incluse la Cour d'Appel et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 866 tantièmes / 5044 tantièmes.

DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), DUFRENEY Franck et Elena (139), MENARD Claude (164), RIGALT Sophie (294),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 4178 tantièmes / 5044 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4178 tantièmes / 4178 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de M. Patrice VARO pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

M. Patrice VARO, propriétaire des lots n°41 ET 61 sein de de la résidence CASA VERDE, sise 205 rue de La Croix des Rosiers à Montpellier, est débiteur de la somme de 4449.09 € au titre des charges échues impayées.

L'assemblée générale décide de poursuivre M. Patrice VARO devant le Tribunal judiciaire compétent pour obtenir sa condamnation au paiement des charges échues impayées.

En cas d'éventuelle absence d'exécution amiable ou d'impossibilité d'exécution forcée sur ses biens meubles, l'assemblée générale des copropriétaires :

Décide de faire procéder à la vente des lots n° 41 et 61 de M. Patrice VARO et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées par l'article 55 du Décret du 17/03/1967

Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire

Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître Fanny DEETJEN , avocat au barreau de MONTPELLIER 6 rue Foch 34000 MONTPELLIER,

Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution, en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente,

Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 6000 € nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure (Au moins 5.000€) exigible au 01.04.2024.

Fixe à la somme de 340 € le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 1054 tantièmes / 5044 tantièmes.

DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), DUFRENEY Franck et Elena (139), MENARD Claude (164), PAPIN Bruno et Angelique (188), RIGAULT Sophie (294),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3990 tantièmes / 5044 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 3990 tantièmes / 3990 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Fixation de la mise à prix des lots 41 et 61. Article 24

L'assemblée générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. Patrice VARO au titre de ses lots n°41 et 61.

Redevable d'une somme de 4449.09 € au titre des appels de fonds échus impayés et frais arrêtés au 31.12.2023.

Fixe le montant de la mise à prix à 10 000€

L'assemblée générale est informée du risque qu'à défaut d'enchérisseur le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix. Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :

Autorise le syndic à faire procéder par un expert indépendant à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location,

Décide de remettre lesdits lots en vente ou à défaut à sa mise en location

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :

- % soit EUROS exigible le

- % soit EUROS exigible le

- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 1054 tantièmes / 5044 tantièmes.

DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), DUFRENEY Franck et Elena (139), MENARD Claude (164), PAPIN Bruno et Angelique (188), RIGAULT Sophie (294),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 3990 tantièmes / 5044 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 3990 tantièmes / 3990 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes

estimées définitivement perdues à 6000 EUROS.

Abstentions : 7 copropriétaire(s) représentant 1522 tantièmes / 5044 tantièmes.

BRETON Sophie (192), BRY DANNEKER (276), DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), DUFRENEY Franck et Elena (139), MENARD Claude (164), PAPIN Bruno et Angelique (188), RIGAULT Sophie (294),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5044 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 3522 tantièmes / 5044 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 3522 tantièmes / 3522 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **Art.26-1** : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,
Monsieur TESTU



CITYA BELVIA ARENA
Directrice,
Séverine MICHEL

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

NEANT



CITYA BELVIA ARENA
Gestionnaire Copropriété,
de LA SAUZAY Marie Aimée

