



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

**A l'attention des copropriétaires**

**Du SDC "AMOUR"**

**1 336 / 1 294, Avenue VILLENEUVE**

**D'ANGOULEME**

**A MONTPELLIER (34 070)**

N/Réf : VN/LM/AMOU/PV20230609

Résidence : AMOUR sise au 1 336 / 1 294, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME à MONTPELLIER (34 070)

Gestionnaire : Valentin NIKOLOV

Courriel : [nikolov@mab-planchon.fr](mailto:nikolov@mab-planchon.fr)

Assistante : Leslie MONGE

Courriel : [monge@mab-planchon.fr](mailto:monge@mab-planchon.fr)

Comptable : Aurélie SALMERON

Courriel : [salmeron@mab-planchon.fr](mailto:salmeron@mab-planchon.fr)

Service impayés, encaissements et contentieux : Anthony DULERY

Courriel : [dulery@mab-planchon.fr](mailto:dulery@mab-planchon.fr)

Fait à Montpellier, le Lundi 12 juin 2023

**Objet : Notification procès-verbal d'Assemblée Générale Annuelle du Vendredi 9 juin 2023 à 14h00**

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

En notre qualité de syndic en exercice de la copropriété ci-dessus référencée, nous venons vers vous pour donner suite à l'Assemblée Générale Annuelle en date du Vendredi 9 juin 2023 du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence "AMOUR" sise au 1 336 / 1 294, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME à MONTPELLIER (34 090) qui s'est déroulée à 10h00 dans les bureaux du syndic MAB PLANCHON sis au 17, Rue MAGUELONE, 34 060 à MONTPELLIER.

Les documents du déroulement de cette Assemblée Générale sont consultables au Cabinet MAB PLANCHON, sur rendez-vous, pris à l'avance.

Nous profitons de la présente pour rappeler aux copropriétaires-bailleurs qu'ils doivent souscrire une assurance PNO (Propriétaire Non Occupant), en plus de l'assurance MRH (Multirisque Habitation) souscrit par leurs locataires avant l'occupation de leur appartement.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce PV, et nous vous remercions de la confiance témoignée et restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires que vous jugeriez utile,

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, en l'expression de nos salutations cordiales et dévouées.



Le syndic

**SARL MONTPELLIERAINE  
D'ADMINISTRATION DE BIENS**

SARL MONTPELLIERAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS - 17, Rue Maguelone - CS 46003  
17, rue de Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2 - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

SUCCURSALE

Agence Transaction : C.C. Le Bouidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 66 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3<sup>ème</sup> étage - SIRET : 414 920 884 00031 - APE 6810 Z

[www.mab-planchon.com](http://www.mab-planchon.com) [gestion@mab-planchon.fr](mailto:gestion@mab-planchon.fr) [transaction@mab-planchon.fr](mailto:transaction@mab-planchon.fr) Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB  
syndic@mab-planchon.fr  
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

SIRET 414 920 884 00031 - APE 6810 Z - CEGC-syndic : 7 500 000 €, gestion : 1 100 000 €, transaction : 110 000 €, 16 rue Hoche, 92919 La Défense - Capital social 50 000 €  
Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009



**Assemblée Générale Annuelle**  
**du Vendredi 9 juin 2023**  
**à 14 heures 00**  
**du Syndicat des Copropriétaires**  
**de la Résidence AMOUR**  
**sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et Rue FERNANDEL**  
**à**  
**MONTPELLIER (34 070)**

Nom Copropriétaire	Absents	Présents	Votes par correspondance	Représentés	Nom Représentant	Tantièmes
Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA			X			146
M ou Mme ADNET JEAN MARC	X					219
M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE			X			274
Mme ARTO BRIGITTE	X					152
M AZINCOURT ROLAND	X					95
M ou Mme BAUDRY FREDERIC	X					143
M ou Mme BEAUMEVIEILLE MATHIEU	X					147
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN		X				296
M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES		X				141
M BONNET GERARD DANIEL	X					144
Mme BONVALOT CHRISTINE	X					136
M ou Mme BONVALOT DOMINIQUE	X					141
M BRAULT JULIEN PIERRE	X					154
M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS				X	MME BENEDICTE GLIOZO	142
M ou Mme CARDON			X			232
Mlle CHAMBON DELPHINE				X	M OU MME BEGUIGNE CHRISTIAN	324
M COUMES-CANCHET PIERRE-YVES	X					93
M ou Mme CROMBEZ ALAIN			X			204
Mme DE MAISTRE DOMINIQUE	X					97
M ou Mme DELAIRE JEAN RAYMOND	X					138
M DERUAZ ou Mme VILLAUME	X					275
Mme DESSEIGNES ANNE-MARIE	X					241
M ou Mme DEVARIEUX	X					218
M FRANCOIS ou Mme DUPONT	X					200
M ESTEVE MARC DENIS	X					95
Mme FAURE JULIE ALBINE	X					98
M ou Mme FERAL Franck			X			153
M ou Mme FONTANIEU JEAN-MICHEL	X					139
M ou Mme FORBIN REMY	X					205
M GAILLARD OLIVIER	X					208
M GAVEN SERGE DENIS		X				234
Mme GESTONE STEPHANIE	X					145
M GIUDICELLI BERNARD HENRI	X					203
M ou Mme GONZALEZ CHRISTIAN	X					144
M GRENIER STEPHANE	X					141
M ou Mme GROS JEAN VINCENT	X					93
Mlle GROSJEAN CLAIRE	X					97
M INNOCENZI JEROME	X					201
M LAFFOND ou Mme ESTEOULE			X			139
M LECLERCQ VIANNEY	X					209
M LOPES Mickael ou Mme LIMA	X					146
M MALBEZIN PHILIPPE				X	MME BENEDICTE GLIOZO	95

M ou Mme MASRIERA SERGE	X					145
M MENESTRIER-MONVOISIN LAURENT	X					231
M ou Mme MOREL NICOLAS	X					207
M ou Mme MORIN THIERRY	X					213
Mme MOURAO SANDRINE				X	MME BENEDICTE GLIOZO	94
M ou Mme PEREZ MICHEL				X	M GAVEN SERGE DENIS	211
M ou Mme PORRO VINCENT				X	MME BENEDICTE GLIOZO	219
M ou Mme RAKOTOVAO JONHY			X			211
Mme RICHARD GENEVIEVE	X					141
Mlle SAALI CLAUDIA DANIELLE **	X					94
M SAMMUT JEAN LOUIS	X					93
M SOUPRAYEN SEBASTIEN	X					214
M ou Mme TARDY DOMINIQUE	X					279
M ou Mme TILLE MICHEL				X	MME BENEDICTE GLIOZO	208
M ou Mme VEDANI CLAUDE			X			142
M ou Mme VIAL OLIVIER	X					201

Total des présents en tantièmes	3 465 / 10 000	34,65 %
Total des présents en nombre	18 / 58	30,03 %
Total des absents en tantièmes	6 535 / 10 000	65,35 %
Total des absents en nombre	40 / 58	68,97 %

**SARL MONTPELLIERAINE  
D'ADMINISTRATION DE BIENS**

17, Rue Maguelone - CS 46003  
34060 MONTPELLIER CEDEX 2  
Tél. 04 67 66 04 33 - Fax 04 67 66 26 05  
SIRET : 414 920 884 00031 - APE 8810 Z  
Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB  
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

# Procès-verbal de l'Assemblée Générale Annuelle

du Syndicat des copropriétaires

## Résidence AMOUR

1 336 / 1 294, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL  
MONTPELLIER (34 070)

L'assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR, sise au 1 336 / 1294, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070), s'est tenue le :

**Vendredi 9 Juin 2023 à 14 heures 00**

MAB PLANCHON

(Salle du 3ème étage)

17, Rue MAGUELONE

à MONTPELLIER (34 000)

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

**PRESENTS : 11 copropriétaires représentant 2172 sur 10000 tantièmes, soit :**

Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA (146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE (274), M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN (296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES (141), M ou Mme CARDON (232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN (204), M ou Mme FERAL Franck (153), M GAVEN SERGE DENIS (234), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE (139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY (211), M ou Mme VEDANI CLAUDE (142).

**Dont :**

**Sur place : 3 copropriétaires représentant 671 sur 10000 tantièmes, soit :**

M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN (296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES (141), M GAVEN SERGE DENIS (234)

**Votants par correspondance : 8 copropriétaires représentant 1501 sur 10000 tantièmes, soit :**

Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA (146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE (274), M ou Mme CARDON (232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN (204), M ou Mme FERAL Franck (153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE (139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY (211), M ou Mme VEDANI CLAUDE (142)

**REPRESENTES : 7 copropriétaires représentant 1293 sur 10000 tantièmes, soit :**

M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS (142) représenté(e) par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE (324) représenté(e) par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M MALBEZIN PHILIPPE (95) représenté(e) par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE (94) représenté(e) par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL (211) représenté(e) par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT (219) représenté(e) par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL (208) représenté(e) par MME BENEDICTE GLIOZO.

**ABSENTS : 40 copropriétaires représentant 6535 sur 10000 tantièmes, soit :**

M ou Mme ADNET JEAN MARC (219), Mme ARTO BRIGITTE (152), M AZINCOURT ROLAND (95), M ou Mme BAUDRY FREDERIC (143), M ou Mme BEAUMEVIEILLE MATHIEU (147), M BONNET GERARD DANIEL (144), Mme BONVALOT CHRISTINE (136), M ou Mme BONVALOT DOMINIQUE (141), M BRAULT JULIEN PIERRE (154), M COUMES-CANCHET PIERRE-YVES (93), Mme DE MAISTRE DOMINIQUE (97), M ou Mme DELAIRE JEAN RAYMOND (138), M DERUAZ ou Mme VILLAUME (275), Mme DESSEIGNES ANNE-MARIE (241), M ou Mme DEVARIEUX (218), M FRANCOIS ou Mme DUPONT (200), M ESTEVE MARC DENIS (95), Mme FAURE JULIE ALBINE (98), M ou Mme FONTANIEU JEAN-MICHEL (139), M ou Mme FORBIN REMY (205), M GAILLARD OLIVIER (208), Mme GESTONE STEPHANIE (145), M GIUDICELLI BERNARD HENRI (203), M ou

CB SG VN NJ

Mme GONZALEZ CHRISTIAN (144), M GRENIER STEPHANE (141), M ou Mme GROS JEAN VINCENT (93), Mlle GROSJEAN CLAIRE (97), M INNOCENZI JEROME (201), M LECLERCQ VIANNEY (209), M LOPES Mickael ou Mme LIMA (146), M ou Mme MASRIERA SERGE (145), M MENESTRIER-MONVOISIN LAURENT (231), M ou Mme MOREL NICOLAS (207), M ou Mme MORIN THIERRY (213), Mme RICHARD GENEVIEVE (141), Mlle SAALI CLAUDIA DANIELLE \*\* (94), M SAMMUT JEAN LOUIS (93), M SOUPRAYEN SEBASTIEN (214), M ou Mme TARDY DOMINIQUE (279), M ou Mme VIAL OLIVIER (201).

WPK SQ CB

## Point 01 : Election du Président de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance Monsieur Christian BEGUIGNE.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

## Point 02 : Election du ou des Scrutateurs de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateurs de la Séance Monsieur Nicolas BERTOLOTTI et Monsieur Serge GAVEN.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

VN SG CB

### Point 03 : Nomination du Secrétaire de la Séance.

Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élue au poste de Secrétaire de la Séance.

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

### Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 75 111,18 euros charges de fonctionnement.

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

## Point 05 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet Mab Planchon pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 17 votants soit 3323 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 142 tantièmes.  
M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).

La résolution est adoptée (3323/3323 en voix).

## Point 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 77 240,00 euros.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

VN S G EB

## Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 77 240,00 euros.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).

VN NB SG CB

**Point 08 : Conformément à la loi Alur qui complète la loi du 10/07/1965 - article 14-2, constitution de fonds annuels de travaux, supérieur ou égal à 5% du budget annuel. Fixation de la cotisation annuelle.**

Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à 5 % du budget annuel prévisionnel courant.

Les fonds de travaux "de la loi ALUR" seront appelés en quatre appels de fonds et en même temps que les appels de fonds réguliers aux dates suivantes :

- 1er appel de fonds au 1er janvier de chaque année civile,
- 2ème appel de fonds au 1er avril de chaque année civile,
- 3ème appel de fonds au 1er juillet de chaque année civile,
- 4ème appel de fonds au 1er octobre de chaque année civile.

La cotisation est appelée selon la clé de répartition "Charges communes générales".

Cette résolution est approuvée en ces termes pour les 3 années à venir.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTELOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3465/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.

VN S G EB

**Point 08.1 : Conformément à la loi Alur qui complète la loi du 10/07/1965 - article 14-2, constitution de fonds annuels de travaux, supérieur ou égal à 5% du budget annuel. Fixation de la cotisation annuelle.**

Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à 5 % du budget annuel prévisionnel courant.

Les fonds de travaux "de la loi ALUR" seront appelés en quatre appels de fonds et en même temps que les appels de fonds réguliers aux dates suivantes :

- 1er appel de fonds au 1er janvier de chaque année civile,
- 2ème appel de fonds au 1er avril de chaque année civile,
- 3ème appel de fonds au 1er juillet de chaque année civile,
- 4ème appel de fonds au 1er octobre de chaque année civile.

La cotisation est appelée selon la clé de répartition "Charges communes générales".

Cette résolution est approuvée en ces termes pour les 3 années à venir.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAI Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).**

VN NB SG CB

## Point 09 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Cette résolution est approuvée en ces termes pour les 3 années à venir.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 3312 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 153 tantièmes.  
M ou Mme FERAL Franck(153).

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3312/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.**

## Point 09.1 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Cette résolution est approuvée en ces termes pour les 3 années à venir.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 3312 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 153 tantièmes.  
M ou Mme FERAL Franck(153).

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3312/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.**

W SG CB

## Point 10 : Information du syndic sur la procédure en cours SDC AMOUR c/ NG et autres.

L'expertise judiciaire est toujours en cours car l'expert judiciaire est dans l'attente des résultats des mises en causes supplémentaires pour conclure enfin.

Le syndicat des copropriétaires a fait réévaluer et communiqué à l'expert les devis relatifs aux préjudices qu'il subit.

L'avocat du syndicat des copropriétaires a dernièrement encore relancé l'expert afin de connaître l'évolution et l'échéance de son expertise.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu informé des suites de ce dossier.

**La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).**

## Point 11 : Travaux d'installation de deux cuves de récupération d'eau de 500 litres pour les usages de l'arrosage des espaces verts suivant devis annexé à la convocation de l'entreprise ECO-TECH PAYSAGE en date du 23 avril 2023 et d'un montant total de 2 044,80 Euros toutes taxes comprises.

Vote de l'Assemblée Générale au titre des travaux d'installation de deux cuves de récupération d'eau de 500 litres pour les usages de l'arrosage des espaces verts suivant devis annexé à la convocation de l'entreprise ECO-TECH PAYSAGE en date du 23 avril 2023 et d'un montant total de 2 044,80 Euros toutes taxes comprises.

Ces travaux seront financés en intégralité pour un montant de 2 044,80 Euros au travers les fonds de travaux de la loi Alur disponibles et sans appels de fonds spécifiques supplémentaires.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 3465 tantièmes.  
M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN(296), M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES(141), M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS(142) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mlle CHAMBON DELPHINE(324) représenté par M ou Mme BEGUIGNE CHRISTIAN, M GAVEN SERGE DENIS(234), M MALBEZIN PHILIPPE(95) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme MOURAO SANDRINE(94) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme PEREZ MICHEL(211) représenté par M GAVEN SERGE DENIS, M ou Mme PORRO VINCENT(219) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, M ou Mme TILLE MICHEL(208) représenté par MME BENEDICTE GLIOZO, Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA(146), M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE(274), M ou Mme CARDON(232), M ou Mme CROMBEZ ALAIN(204), M ou Mme FERAL Franck(153), M LAFFOND ou Mme ESTEOULE(139), M ou Mme RAKOTOVAO JONHY(211), M ou Mme VEDANI CLAUDE(142).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (3465/3465 en voix).**

*vn nly SG CB*

## Point 12 : Information du syndic sur l'usage des garages en sous-sol.

Il est rappelé aux copropriétaires que les garages n'ont pas vocation à du stockage pour des raisons évidentes de risques d'incendie.

Il est rappelé aux copropriétaires que la seule destination des garages est le stationnement de véhicules.

Il est rappelé aux copropriétaires qu'en cas de sinistre dans les garages (incendie, dégât des eaux...) seuls les véhicules sinistrés et le bâtiment seront dédommagés ; par voie de conséquence, les objets personnels, autres que des véhicules, ne seront pas garantis contre aucun risque.

Il est rappelé aux copropriétaires que les travaux de mécanique dans les garages sont strictement interdits.

Il est rappelé aux copropriétaires que les places individuelles doivent être entretenues (balayées régulièrement et sans souillures).

Il est rappelé aux copropriétaires qu'en cas de non-respect des règles de vie ci-énoncées, le syndic prendra toutes les dispositions qui s'imposent pour faire débarrasser et faire nettoyer les emplacements de parkings individuels aux frais entiers, exclusifs des copropriétaires concernés et sans préavis.

**Pas de vote pour cette résolution.**

## Point 13 : Information du syndic sur les locations de courtes durées.

Ce point d'information est destiné aux bailleurs donnant à location leurs appartements à courte durée (location saisonnière et de type Airbnb, Aritel, et etc...).

A titre liminaire et d'une manière générale, la règle de droit prévoit que, sans empiéter sur le droit d'user de sa propriété, en matière de bail, et quel que soit la durée de la location, **les bailleurs sont tenus pour responsables des faits et gestes de leurs locataires et des préjudices que ces derniers pourraient occasionnés aux tiers** ; il s'agit là de la notion de trouble anormal de voisinage définie par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 en ces termes : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble* ».

Cette règle est confirmée par le règlement de copropriété de la Résidence AMOUR.

A ce titre, un syndicat des copropriétaires, partie tierce au contrat de bail, est totalement en droit d'engager des poursuites judiciaires en résiliation forcée du bail, en sanctions financières par jour de retard et en responsabilité à l'égard des bailleurs dont les locataires occasionneraient des préjudices au syndicat, peu importe la nature et la durée du bail ; ces procédures peuvent s'avérer très onéreuses pour certains bailleurs.

S'agissant des locations de courte durée, de type locations saisonnières ou Airbnb et autres dans la résidence AMOUR, le règlement de copropriété fixe la **destination de l'immeuble en tant qu'usage à habitation bourgeoise et professionnelle.**

Or, on pourrait penser à tort que les locations de courte durée susvisées seraient autorisées sans l'accord de l'Assemblée Générale souveraine ; la jurisprudence a ainsi sanctionné dans une série de décisions ce types de pratiques « *Il résultait du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel (...) par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que Mr X et la Société X avaient installé dans les lieux, des occupants pour de très brèves périodes, ou même de longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel qui en a déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision* » (Cass. Civ 3ème, 8 mars 2018, n°14-15864).

VN SG EB

Donc aux yeux des juges, ces pratiques de location à courte durée s'apparentent à une activité commerciale et non à une activité professionnelle, telle qu'autorisée par le règlement de copropriété de la Résidence AMOUR à MONTPELLIER.

Pour résumer, les locations de courte durée dans la Résidence AMOUR à MONTPELLIER ne sont pas autorisées sans l'accord de l'Assemblée Générale qui peut par ailleurs confirmer explicitement cette interdiction de faire de la location touristique de courte durée par un simple vote à la majorité de l'article 24.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR est donc en droit d'ester légitimement en justice et espérer des grandes chances de réussite de son action, à l'égard de tout bailleur ou occupant qui s'adonneraient sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale à des pratiques de locations à courte durée, et ce, dès l'instant que la preuve de la pratique et du préjudice subi est apportée.

**Pas de vote pour cette résolution.**

## Point 14 : Questions diverses.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

**Pas de vote pour cette résolution.**

VN ND SG EB

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.**

**Il est 15H58**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, les Scrutateurs et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

*« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »*

*« 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. 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »*

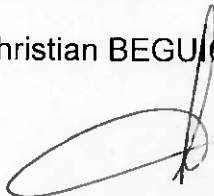
*« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »*

**Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :**

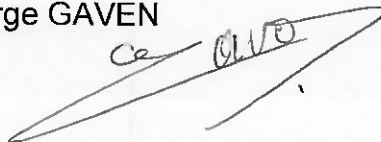
*« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25 ».*

Fait à MONTPELLIER, le Vendredi 09/06/2023

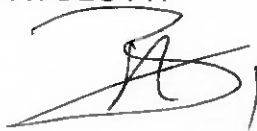
Président de séance : Monsieur Christian BEGUIGNE



Les scrutateurs de séance : Monsieur Serge GAVEN



Monsieur Nicolas BERTOLOTTI



Secrétaire de Séance : Monsieur Valentin NIKOLOV  
représentant le Cabinet SARL MAB PLANCHON

**SARL MONTPELLIERAINE  
D'ADMINISTRATION DE BIENS**

17, Rue Magdelone - CS 46003  
34060 MONTPELLIER CEDEX 2  
Tél. 04 67 66 04 33 / Fax 04 67 66 26 05  
STRET : 414 920 834 00031 - APE 6810 Z  
Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB  
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

