



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

Aux copropriétaires
Résidence AMOUR
1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME
177, Rue FERNANDEL
A MONTPELLIER (34 070)

N/REF. : VN/LM/AMOU/AG20230612

A Montpellier, le Jeudi 4 mai 2023

Objet : Assemblée Générale Annuelle du Vendredi 9 juin 2023 à 14h00 du Syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous intervenons en notre qualité de syndic de la copropriété AMOUR à MONTPELLIER (34 070).

Nous vous prions de trouver ci-joint votre convocation à l'Assemblée Générale Annuelle de votre résidence qui se tiendra cette année en présentiel le :

Vendredi 9 juin 2023 à 14h00

Dans les bureaux de votre syndic

Le cabinet MAB PLANCHON

(Salle du 3^{ème} étage)

17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 060)

Nous comptons sur votre participation à cette assemblée générale ; les présents devront avoir la passe sanitaire.

Nous conseillons toutefois de privilégier une participation par correspondance, en utilisant le formulaire de vote par correspondance, ou le formulaire de pouvoir, joints à la présente convocation.

Le formulaire de votre choix (vote par correspondance ou pouvoir) dûment complété et signé devra nous parvenir, par courrier à l'adresse MAB PLANCHON sise au 17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000) ou par mail à l'adresse nikolov@mab-planchon.fr avant le mardi 6 juin 2023, dernier délai.

Enfin, il est important de renvoyer le formulaire de vote et le pouvoir, pour éviter de convoquer une autre Assemblée Générale engendrant des frais supplémentaires, si le quorum n'est pas atteint.

Restant à votre disposition pour toute information utile,

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, l'expression de nos salutations distinguées.



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 Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clement-de-Rivière - Tél. : 04 67 06 04 33 - Fax : 04 67 66 26 05

1

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage SIRET : 414 920 884 00031 - APE 6810 Z

www.mab-planchon.com gestion@mab-planchon.fr transaction@mab-planchon.fr Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB
syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 884 00031 - APE 6810 Z - CEGC syndic : 7 500 000 € gestion : 1 100 000 € transaction : 110 000 €, 16 rue Hoche 92313 La Défense - Capital social 50 000 €

Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009



Montpellier, le Jeudi 4 Mai 2023

Recommandée avec AR.

OBJET : Assemblée Générale Annuelle

**Convocation Assemblée Générale Annuelle
du Syndicat des copropriétaires**

Résidence AMOUR

sise au

**1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL
à MONTPELLIER (34 070)**

Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale Annuelle de copropriété de la résidence **AMOUR, sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)**, qui se tiendra cette année le :

Vendredi 9 Juin 2023 à 14 heures 00

Dans les locaux du Cabinet MAB PLANCHON

(Salle du 3ème étage)

17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

Les copropriétaires ont la possibilité d'exprimer aussi leur vote par le biais d'un pouvoir ou au moyen d'un formulaire de vote normé, annexés à la présente convocation.

En cas de vote par le formulaire de vote mis à votre disposition en annexe, nous vous remercions de **bien vouloir nous le renvoyer dûment complété et signé, avant le mardi 6 juin 2023.**

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que vous disposez d'un espace internet dédié vous permettant de consulter diverses pièces de votre copropriété (procès-verbaux, comptes, règlement de copropriété, et etc....).

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, et nos salutations distinguées.

Le syndic

**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 6810 Z

Caisses de Garantie CEGC-SOCAMAB

SARL MAB PLANCHON ayant son siège social à 17 Rue Maguelone - CS 46003 - 34060 Montpellier Cedex 2.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Préfecture de Montpellier, sous le numéro SIRET 414 920 884 00031 APE 6810 Z.
Titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° 3402 2016 000 008 069 de Préfecture de Montpellier, délivrée le 26/05/2019 par la Préfecture de Montpellier.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/09/2019 auprès de GENERALI IARD- 2 Rue Pillet Will - PARIS (75009) (34000). Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de la CEGC-SOCAMAB - 16 rue Hoche - 92919 La Défense.

PIECES JOINTES A LA CONVOCATION

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Vendredi 9 juin 2023 à MONTPELLIER

- Rapport de gestion du cabinet MAB PLANCHON
- Ordre du jour
- Arrêté des charges
- Etat des dépenses de l'exercice 2023
- Bilan de l'exercice de l'exercice 2023
- Balance générale après clôture
- Rapprochement bancaire
- Relevé de compte bancaire DUPUY de PARSEVAL
- Annexes
- Budget prévisionnel 2024
- Budget prévisionnel 2025
- Devis de l'entreprise ECO-TECH PAYSAGE
- Formulaire de vote par correspondance
- Pouvoir de vote

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Résidence AMOUR

Sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

RAPPORT DE GESTION DU SYNDIC MAB PLANCHON

Gestionnaire : M. Valentin NIKOLOV	nikolov@mab-planchon.fr
Assistante : Mme Leslie MONGE	monge@mab-planchon.fr
Comptable : Mme Aurélie SALMERON	salmeron@mab-planchon.fr
Contentieux : M. Anthony DULERY	dulery@mab-planchon.fr

Montpellier, le Jeudi 4 mai 2023

Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires,

Nous venons vers vous pour vous rendre compte de notre travail de syndic effectué sur votre résidence au cours de l'exercice comptable écoulé allant du **1er janvier au 31 décembre 2023**.

Des visites régulières ont eu lieu, outre nos visites ponctuelles (expertises diverses, ...), ainsi que des réunions de conseil syndical sur site et en nos bureaux.

Dépenses de l'exercice 2022 :

Les dépenses de l'exercice 2022 ont été arrêtées à la somme de 75 111,18 € pour un budget voté à 87 000,00 €. La comptabilité et l'ensemble des factures ont pu être contrôlées par le conseil syndical.

Réalisations marquantes de l'exercice 2022 :

- Toutes les résolutions votées à la dernière assemblée générale ont été appliquées ;
- Les travaux votés lors des précédentes assemblées ont été effectués ;
- Le suivis des sinistres ont été assurés ;
- Enfin, nous avons pourvu à l'ensemble des menus travaux qui se sont imposés.

Nous vous remercions par avance de votre confiance et dans l'attente impatiente de notre prochaine rencontre, Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, Chers copropriétaires, à l'assurance de nos sentiments dévoués et les meilleurs.

Le Syndic.

**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 6810 Z
Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB
Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

ORDRE DU JOUR

Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Vendredi 9 juin 2023 à MONTPELLIER

L'ordre du jour, élaboré avec le concours des membres du Conseil Syndical, sera le suivant :

- 1 **Election du Président de la Séance.**
- 2 **Election du ou des Scrutateurs de la Séance.**
- 3 **Nomination du Secrétaire de la Séance.**
- 4 **Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.**
- 5 **Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022.**
- 6 **Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.**
- 7 **Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.**
- 8 **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.**
- 9 **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.**
- 10 **Information du syndic sur la procédure en cours SDC AMOUR c/ NG et autres.**
- 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.**
- 12 **Information du syndic sur l'usage des garages en sous-sol.**
- 13 **Information du syndic sur les locations de courtes durées.**
- 14 **Questions diverses.**

PROJET DE RÉSOLUTIONS

**Assemblée Générale Annuelle du syndicat des copropriétaires de la résidence
AMOUR à MONTPELLIER (34 070)
Du Vendredi 9 juin 2023 à MONTPELLIER**

RESOLUTION N°1 : Election du Président de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....

RESOLUTION N°2 : Election du ou des Scrutateurs de la Séance.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....

RESOLUTION N°3 : Nomination du Secrétaire de la Séance.

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

RESOLUTION N°4 : 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.

RESOLUTION N°5 : 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.

RESOLUTION N°6 : 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.

RESOLUTION N°7 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 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.

RESOLUTION N°8 : 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 % 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".

RESOLUTION N°9 : 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 révocable dans les mêmes conditions de majorité.

RESOLUTION N°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.

RESOLUTION N°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.

RESOLUTION N°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 et exclusifs des copropriétaires concernés.

RESOLUTION N°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, Abritel, 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).

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.

RESOLUTION N°14 : Questions diverses.

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

RAPPEL DES REGLES DE MAJORITE (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par la loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU)

- **Article 24** : *majorité simple - majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés - seuls les votes exprimés sont décomptés - les voix des abstentionnistes n'entrent plus en compte dans le calcul de la majorité.*
- **Article 25** : *majorité absolue - majorité des voix de tous les copropriétaires. Si toutefois, le quorum n'est pas atteint, mais qu'un tiers des voix est favorable, il est procédé à un deuxième vote suivant les conditions de majorité de l'article 24.*
- **Article 26** : *double majorité - majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.*

Il est indispensable que vous soyez présent ou représenté à cette réunion.

En conséquence, si vous étiez dans l'impossibilité d'y assister, veuillez-vous y faire représenter au moyen de la procuration ci-jointe, que vous voudrez bien nous retourner dûment complétée et signée ou nous adresser votre formulaire de vote 2 jours francs avant la date de la réunion.

Nous vous rappelons que chaque mandataire présent ne peut recevoir plus de 3 pouvoirs ou 10 % de la totalité des tantièmes.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, Chers Copropriétaires, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic

**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 : 414 920 834 00031 - APE 6810 Z

Caisse de Caution CEGC-SOCAMAB

Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009

IMMEUBLE : 03.01042
 AMOUR
 177 RUE FERNADEL
 34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 1

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
01 CHARGES GENERALES				
601 Eau				
100 EAU				
01/01/22 EXT PROV EAU CONSOMMEE 2021	-7290.00			-7290.00
20/01/22 REGIE DES EAUX 3M	7018.56		507.22	7018.56
07/07/22 REGIE DES EAUX	6480.31		469.16	6480.31
31/12/22 EAU FROIDE /RELEVÉ OCCUPANT	-8347.81			-8347.81
31/12/22 EAU CHAUDE /RELEVÉ OCCUPANT	-4215.10			-4215.10
31/12/22 PROV EAU CONSOMMEE EXO 2022	7450.00			7450.00
31/12/22 CONSOMMATION EAU POTAGER	-158.19			-158.19
Total EAU		937.77	976.38	937.77
Total Eau		937.77	976.38	937.77
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
08/01/22 EDF 10141889311	190.03		27.53	190.03
09/02/22 EDF 10143794291	204.71		29.43	204.71
08/03/22 EDF 10145439618	177.98		25.72	177.98
09/04/22 EDF 10147313177	212.74		30.75	212.74
08/05/22 EDF 10149101838	205.70		30.27	205.70
09/06/22 EDF 10151049576	211.51		30.55	211.51
08/07/22 EDF 10152764375 Fact : 10152764375	193.92		28.30	193.92
09/08/22 EDF 10154711353	239.07		35.13	239.07
08/09/22 EDF 10156520643 Fact : 10156520643	200.69		29.42	200.69
09/10/22 EDF 10158513455	264.83		39.43	264.83
08/11/22 EDF 10160373804	231.44		34.54	231.44
09/12/22 EDF 10162521124	266.07		39.64	266.07
Total ELECTRICITE		2598.69	380.71	2598.69
Total Electricité		2598.69	380.71	2598.69
603 Chauffage, énergie et combustibles				
121 GAZ				
10/02/22 EDF 10144013746	1421.47		229.86	1421.47
12/04/22 EDF 10147662023	1801.32		293.01	1801.32
12/06/22 EDF 10151269251	1596.21		258.84	1596.21
12/08/22 EDF 12/08/22	1140.31		182.84	1140.31
12/10/22 EDF DU 12/10/22	1240.39		199.52	1240.39
12/12/22 EDF DU 12/12/22	1665.43		270.37	1665.43
31/12/22 ENERGIE POUR CHAUFFER EAU CHAUDE	-8865.13			-8865.13
Total GAZ		0.00	1434.44	0.00
Total Chauffage, énergie et combustibles		0.00	1434.44	0.00
611 Nettoyage des locaux				
250 ENTREPRISE NETTOYAGE				
31/01/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22010116	661.08		110.18	661.08
28/02/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22020320	661.08		110.18	661.08
31/03/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22030529	661.08		110.18	661.08

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 2

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
30/04/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22040745	661.08		110.18	661.08
31/05/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22050932	661.08		110.18	661.08
30/06/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22061139	703.64		117.27	703.64
31/07/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22071353	703.64		117.27	703.64
31/08/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22081566	635.24		105.87	635.24
30/09/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22091776	635.24		105.87	635.24
31/10/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22101985	635.24		105.87	635.24
30/11/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22112202 Fact	635.24		105.87	635.24
31/12/22 ARCHIPROPRE SERVICES 22122411 Fact	635.24		105.87	635.24
Total ENTREPRISE NETTOYAGE		7888.88	1314.79	7888.88
Total Nettoyage des locaux		7888.88	1314.79	7888.88
613 Locations mobilières				
271 LOCATION VIDEOSURVEILLANCE				
01/01/22 EXT AVOIR A RECEVOIR	82.50			82.50
03/01/22 JUCELEC 10798	82.50		7.50	82.50
02/02/22 JUCELEC 10898	82.50		7.50	82.50
04/03/22 JUCELEC 10993	82.50		7.50	82.50
06/04/22 JUCELEC 11091	82.50		7.50	82.50
10/05/22 JUCELEC 11182	82.50		7.50	82.50
06/06/22 JUCELEC 11251	82.50		7.50	82.50
04/07/22 JUCELEC 11311	82.50		7.50	82.50
01/08/22 JUCELEC 11383	82.50		7.50	82.50
04/09/22 JUCELEC 11450	82.50		7.50	82.50
12/10/22 JUCELEC 11563	82.50		7.50	82.50
03/11/22 JUCELEC 11617	82.50		7.50	82.50
02/12/22 JUCELEC 11689 Fact:	82.50		7.50	82.50
31/12/22 PROV AVOIR A RECEVOIR	-82.50			-82.50
Total LOCATION VIDEOSURVEILLANCE		990.00	90.00	990.00
Total Locations mobilières		990.00	90.00	990.00
614 Contrats de maintenance				
306 CONTRAT CHAUFFERIE P2				
11/01/22 VITAECO 4267	715.00		65.00	715.00
05/04/22 VITAECO 4527	715.00		65.00	715.00
15/07/22 VITAECO 4706	715.00		65.00	715.00
07/10/22 VITAECO 4971	715.00		65.00	715.00
Total CONTRAT CHAUFFERIE P2		2860.00	260.00	2860.00
316 CONTRAT INCENDIE				
18/10/22 SARL LELOUP 7013	486.24		49.38	486.24
Total CONTRAT INCENDIE		486.24	49.38	486.24
319 CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO				
07/10/22 VITAECO 4973	270.00		24.55	270.00
Total CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO		270.00	24.55	270.00
327 CONTRAT BLOCS-SECOURS				
13/12/22 SARL LELOUP 7520	268.90		44.82	268.90

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 3

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total CONTRAT BLOCS-SECOURS		268.90	44.82	268.90
Total Contrats de maintenance		3885.14	378.75	3885.14
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
16/02/22 JUCELEC 10948 DU 16/02/22 REP PLATINE INTERPHONE	80.85		7.35	80.85
01/04/22 SOMES 220400200 DEBOUCH COLONNE	151.71		13.79	151.71
30/08/22 COPY CENTER 30/08/22	30.00		5.00	30.00
02/09/22 SOMES 220900442 MAUVAIS ECOULEMENT SUITE ORAGES	75.98		6.91	75.98
13/09/22 LOEVENBRUCK 16885 REP PORTILLON	730.40		66.40	730.40
14/10/22 LOEVENBRUCK 17320 SERRURE LOCAL	132.00		12.00	132.00
18/10/22 SARL LELOUP 7013 RECH EXTINC	282.90		42.98	282.90
06/12/22 LOEVENBRUCK 17949 REP GROOM LOCAL OM	286.00		26.00	286.00
19/12/22 VITAECO 5190	187.00		17.00	187.00
Total TRAVAUX RECUPERABLES		1956.84	197.43	1956.84
401 TRAVAUX NON RECUPERABLES				
13/10/22 SOMES 221000836 CURAGE	702.35		63.85	
Total TRAVAUX NON RECUPERABLES		702.35	63.85	0.00
410 TVX ESPACES VERT RECUP.				
20/07/22 ECO TECH PAYSAGE 2207-1805	2329.20		388.20	2329.20
18/10/22 ECO TECH PAYSAGE F2210-1880 TONTE + TAILLE	486.00		81.00	486.00
Total TVX ESPACES VERT RECUP.		2815.20	469.20	2815.20
Total Entretien et petites réparations		5474.39	730.48	4772.04
616 Primes d'assurances				
600 ASSURANCE MRI				
01/01/22 VERSPIEREN ASSURANCES 10153800 2022	3998.28			
Total ASSURANCE MRI		3998.28	0.00	0.00
Total Primes d'assurances		3998.28	0.00	0.00
6211 Rémunération du syndic				
840 HONORAIRES SYNDIC				
01/01/22 HONORAIRE 01/22-31/22	2709.50		451.58	
01/04/22 HONORAIRE 01/04-30/06	2709.50		451.58	
01/07/22 HONORAIRE 01/07-30/09	2966.00		494.33	
01/10/22 HONORAIRE 10/22-12/22	2795.00		465.83	
Total HONORAIRES SYNDIC		11180.00	1863.32	0.00
Total Rémunération du syndic		11180.00	1863.32	0.00
6212 Débours				
853 FRAIS LOCATION SALLE				
29/06/22 AG DU 29/06/22	120.00		20.00	
Total FRAIS LOCATION SALLE		120.00	20.00	0.00
Total Débours		120.00	20.00	0.00

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL
 34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 4

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
6226				
420 FRAIS PROCEDURES				
15/09/22 REGIE DE RECETTES CONSIGNATION	6000.00		1000.00	
Total FRAIS PROCEDURES		6000.00	1000.00	0.00
885 HONORAIRES AUTRES INTERV.				
28/02/22 BET DELTA NOTE D'HONORAIRES N=4	2640.00		440.00	
Total HONORAIRES AUTRES INTERV.		2640.00	440.00	0.00
Total		8640.00	1440.00	0.00
662 Autres charges financières et agios				
910 FRAIS BANCAIRES				
31/01/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
28/02/22 FRAIS DE VIREMENTS	1.05			
31/03/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.45			
30/04/22 FRAIS DE VIREMENTS	1.50			
31/05/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.45			
30/06/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.15			
31/07/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
24/08/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.75			
30/09/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.45			
31/10/22 FRAIS DE VIREMENTS	1.80			
30/11/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.60			
10/12/22 FRAIS DE VIREMENTS	0.15			
Total FRAIS BANCAIRES		8.55	0.00	0.00
Total Autres charges financières et agios		8.55	0.00	0.00
Total CHARGES GENERALES s/10000èmes		45721.70	8628.87	21072.52
02 CHARGES ESC A				
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
22/12/22 JUCELEC 11764 DU 22/12/22 REMP GACHE	125.79		11.44	125.79
Total TRAVAUX RECUPERABLES		125.79	11.44	125.79
Total Entretien et petites réparations		125.79	11.44	125.79
Total CHARGES ESC A s/10000èmes		125.79	11.44	125.79
03 CHARGES ESC B				
615 Entretien et petites réparations				
400 TRAVAUX RECUPERABLES				
04/03/22 LOEVENBRUCK 15327 REP PORTE	132.00		12.00	132.00
24/03/22 LOEVENBRUCK 15493 PORTE BLOQUEE	236.50		21.50	236.50
Total TRAVAUX RECUPERABLES		368.50	33.50	368.50

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNADEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 5

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
Total Entretien et petites réparations		368.50	33.50	368.50
Total CHARGES ESC B <small>si/10000èmes</small>		368.50	33.50	368.50
04 CHARGES VMC A				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C 07/10/22 VITAECO 4972 Total CONTRAT V.M.C	165.00	165.00	15.00 15.00	165.00 165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
Total CHARGES VMC A <small>si/10000èmes</small>		165.00	15.00	165.00
05 CHARGES VMC B				
614 Contrats de maintenance				
315 CONTRAT V.M.C 07/10/22 VITAECO 4972 Total CONTRAT V.M.C	165.00	165.00	15.00 15.00	165.00 165.00
Total Contrats de maintenance		165.00	15.00	165.00
Total CHARGES VMC B <small>si/10000èmes</small>		165.00	15.00	165.00
06 CHARGES ASC A				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
01/02/22 EDF 02/22	57.32		5.21	57.32
11/04/22 EDF 10147392726	57.76		5.61	57.76
10/06/22 EDF 10151109051	59.32		5.87	59.32
11/08/22 EDF DU 11/08/22	58.93		5.79	58.93
10/10/22 EDF DU 10/10/22	60.11		5.99	60.11
10/12/22 EDF DU 10/12/22	60.29		6.02	60.29
Total ELECTRICITE		353.73	34.49	353.73
Total Electricité		353.73	34.49	353.73
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
27/04/22 SCHINDLER 353690858	344.79		31.34	344.79
30/06/22 SCHINDLER 353721472	344.78		31.34	344.78
21/09/22 SCHINDLER 353837555	344.79		31.34	344.79
31/12/22 PROV3EME TRIM 22	344.79			344.79
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1379.15	94.02	1379.15
336 TELESURVEILLANCE				
27/04/22 SCHINDLER 353690858	41.17		3.74	41.17
30/06/22 SCHINDLER 353721472	41.17		3.74	41.17

IMMEUBLE : 03.01042
AMOUR
 177 RUE FERNANDEL
 34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 6

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
21/09/22 SCHINDLER 353837555	41.17		3.74	41.17
31/12/22 PROV3EME TRIM 22	41.17			41.17
Total TELESURVEILLANCE		164.68	11.22	164.68
343 CONTRAT SEA				
28/02/22 SEA 5232	132.00		22.00	
Total CONTRAT SEA		132.00	22.00	0.00
Total Contrats de maintenance		1675.83	127.24	1543.83
Total CHARGES ASC A <small>s/10000èmes</small>		2029.56	161.73	1897.56
07 CHARGES ASC B				
602 Electricité				
110 ELECTRICITE				
09/02/22 EDF 10143793784 DU 09/02/22	54.12		5.02	54.12
11/04/22 EDF 10147353491	54.23		5.02	54.23
09/06/22 EDF 10151048995	54.93		5.14	54.93
09/08/22 EDF DU 09/08/22	54.34		5.02	54.34
09/10/22 EDF DU 09/10/22	54.84		5.11	54.84
09/12/22 EDF DU 09/12/22	54.49		5.05	54.49
Total ELECTRICITE		326.95	30.36	326.95
Total Electricité		326.95	30.36	326.95
614 Contrats de maintenance				
300 CONTRAT ASCENSEUR 100 %				
27/04/22 SCHINDLER 353690858	344.78		31.34	344.78
30/06/22 SCHINDLER 353721472	344.78		31.34	344.78
21/09/22 SCHINDLER 353837555	344.79		31.34	344.79
31/12/22 PROV3EME TRIM 22	344.79			344.79
Total CONTRAT ASCENSEUR 100 %		1379.14	94.02	1379.14
336 TELESURVEILLANCE				
27/04/22 SCHINDLER 353690858	41.17		3.74	41.17
30/06/22 SCHINDLER 353721472	41.18		3.74	41.18
21/09/22 SCHINDLER 353837555	41.16		3.74	41.16
31/12/22 PROV3EME TRIM 22	41.17			41.17
Total TELESURVEILLANCE		164.68	11.22	164.68
343 CONTRAT SEA				
28/02/22 SEA 5232	132.00		22.00	
Total CONTRAT SEA		132.00	22.00	0.00
Total Contrats de maintenance		1675.82	127.24	1543.82
Total CHARGES ASC B <small>s/10000èmes</small>		2002.77	157.60	1870.77
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT				

IMMEUBLE : 03.01042

AMOUR

177 RUE FERNANDEL

34070 MONTPELLIER

Période: 01/01/2022 au 31/12/2022

Page: 7

LIBELLE DES OPERATIONS	DEPENSES	TOTAL	DONT T.V.A	Charges locatives
614 Contrats de maintenance				
311 CONTRAT PORTE GARAGE 25/10/22 HEA 48545	322.19		29.29	322.19
Total CONTRAT PORTE GARAGE		322.19	29.29	322.19
Total Contrats de maintenance		322.19	29.29	322.19
Total CHARGES PORTAIL BASCULANT s/64èmes		322.19	29.29	322.19
12 CHARGES UNITAIRES				
614 Contrats de maintenance				
303 CONTRAT COMPTEURS EF 15/02/22 OCEA 461681	1715.59		223.10	1715.59
Total CONTRAT COMPTEURS EF		1715.59	223.10	1715.59
335 INTERPHONE-PARLOPHONE 14/01/22 COGELEC 1097593	177.84		29.64	177.84
15/03/22 COGELEC 03/22	177.84		29.64	177.84
06/05/22 COGELEC 05/22	177.84		29.64	177.84
05/07/22 COGELEC 07/22	177.84		29.64	177.84
13/09/22 COGELEC 09/22	177.84		29.64	177.84
16/11/22 COGELEC 11/22	177.84		29.64	177.84
Total INTERPHONE-PARLOPHONE		1067.04	177.84	1067.04
Total Contrats de maintenance		2782.63	400.94	2782.63
Total CHARGES UNITAIRES s/58èmes		2782.63	400.94	2782.63
13 CONSOMMATION EAU FROIDE				
601 Eau				
100 EAU 31/12/22 EAU FROIDE /RELEVÉ OCCUPANT	8347.81		0.00	8347.81
Total EAU		8347.81	0.00	8347.81
Total Eau		8347.81	0.00	8347.81
Total CONSOMMATION EAU FROIDE s/2533èmes		8347.81	0.00	8347.81
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE				
601 Eau				
100 EAU 31/12/22 EAU CHAUDE /RELEVÉ OCCUPANT 31/12/22 ENERGIE POUR CHAUFFER EAU CHAUDE	4215.10 8865.13		0.00	4215.10 8865.13
Total EAU		13080.23	0.00	13080.23
Total Eau		13080.23	0.00	13080.23
Total CONSOMMATION EAU CHAUDE s/1279èmes		13080.23	0.00	13080.23

Situation des copropriétaires

**0301042 - AMOUR
177 RUE FERNANDEL
1336 R VILLENEUVE D'ANGOULEME
34070 MONTPELLIER**

31/12/2022

Compte	Libellé	Débit	Crédit
00024	Mme ABECASSIS / LE LAN SONIA		388.61
00287	M ou Mme ANDREIS JEAN CLAUDE et DANIELE		564.29
00606	M AZINCOURT ROLAND	0.32	
00708	M ou Mme BAUDRY FREDERIC	269.37	
00895	M BERTOLOTTI NICOLAS JACQUES	659.26	
01199	Mme BONVALOT CHRISTINE	17.71	
01200	M ou Mme BONVALOT DOMINIQUE	300.89	
01304	M BRAULT JULIEN PIERRE		310.60
01338	M BRICOUT NICOLAS FRANCOIS	775.70	
01760	Mlle CHAMBON DELPHINE		638.07
02399	M COUMES-CANCHET PIERRE-YVES	17.71	
02800	M DERUAZ ou Mme VILLAUME	1034.09	
02810	Mme DESSEIGNES ANNE-MARIE	0.16	
03338	M ESTEVE MARC DENIS	145.46	
03472	M ou Mme FERAL Franck	334.38	
03624	M ou Mme FONTANIEU JEAN-MICHEL	17.71	
03673	M FRANCOIS ou Mme DUPONT	23.85	
03815	M GAILLARD OLIVIER		629.62
03895	M GAVEN SERGE DENIS		446.19
04083	M GIUDICELLI BERNARD HENRI	892.95	
04159	M ou Mme GONZALEZ CHRISTIAN		338.39
04233	M GRENIER STEPHANE	325.72	
04914	M INNOCENZI JEROME	367.01	
06273	M MALBEZIN PHILIPPE	17.71	
06882	M ou Mme MORIN THIERRY	1200.84	
06883	M ou Mme MOREL NICOLAS	67.80	
06903	Mme MOURAO SANDRINE	150.00	
07464	M ou Mme PEREZ MICHEL	0.16	
07732	M ou Mme PORRO VINCENT		451.12
07932	M ou Mme RAKOTOVAO JONHY	39.55	
08149	Mme RICHARD GENEVIEVE	357.89	
08580	M SAMMUT JEAN LOUIS	40.51	
09023	M SOUPRAYEN SEBASTIEN	19.77	
09225	M ou Mme TARDY DOMINIQUE		630.53
	Totaux	7076.52	4397.42
	Solde débiteur	2679.10	

RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31/12/2022

COMPTE: 03.01042.5122.00000 LIVRET A
 IMMEUBLE: AMOUR

*Détail des écritures ne figurant pas sur le relevé de banque:

IBAN: 16607.00436.40001168267

DATES	LIBELLES ECRITURES	SAISI	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS DIVERSES
Total des écritures ne figurant pas sur le relevé banque			0.00	0.00	
Solde dans la comptabilité au 31/12/2022			8722.87		
Solde du relevé de banque au 31/12/2022				8722.87	
TOTAUX DEBITS/CREDITS			8722.87	8722.87	



EXTRAIT DE COMPTE DU 30/12/2022 AU 02/01/2023

Société : LIVRETS A

Compte : AMOUR

Numéro : FR76 1660 7004 3640 0011 6826 719

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD

BIC : CCBPFRPPPPG

Devise : EUR

Solde créditeur au 30/12/2022 **8 722,87 €**

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date	Valeur	Type d'opération	Débit (EUR)	Crédit (EUR)
02/01/2023	0000000	INTERETS / AU 31/12/22	01/01/2023		61 - Agios et charges financières		119,94
TOTAL						0,00 €	119,94 €

Solde créditeur au 02/01/2023 **8 842,81 €**

RAPPROCHEMENT BANCAIRE AU 31/12/2022

COMPTE: 03.01042.5120.00000 BANQUE
IMMEUBLE: AMOUR

*Détail des écritures ne figurant pas sur le relevé de banque:

IBAN: 16607.00436.40001097860

DATES	LIBELLES ECRITURES	SAISI	DEBITS	CREDITS	OBSERVATIONS DIVERSES
Total des écritures ne figurant pas sur le relevé banque			0.00	0.00	
Solde dans la comptabilité au 31/12/2022			21707.09		
Solde du relevé de banque au 31/12/2022				21707.09	
TOTAUX DEBITS/CREDITS			21707.09	21707.09	



RELEVÉ DE COMPTE

Société : COMPTES COPRO

Banque : BANQUE POPULAIRE DU SUD

Compte : AMOUR

BIC : CCBPFRPPPPG

Numéro : FR7616607004364000109786071

Devise : EUR

Solde créditeur au 30/11/2022

25 112,67 €

Date	N° Pièce	Libellé / Référence	Date Valeur	Type d'opération	Débit	Crédit
01/12/2022	WFKZO6 M	Virement de Julien BRAULT <i>Référence bout-en-bout : NOTPROVIDED</i> <i>Nom du débiteur : Julien BRAULT</i> <i>Informations additionnelles : - BIPT223355200VIR INST JULIEN BR - VIREMENT DE JULI - VIR INST JULIEN BRAULT - BIPT223355200033917 C - VIREMENT DE JULIEN BRAULT</i>	01/12/2022	C2 - Vir. instantané reçu		727,84 €
09/12/2022	FQAW28V	CHAMBON 030104201760 SYNDIC <i>Référence bout-en-bout : CHAMBON 030104201760 SYNDIC</i> <i>Nom du débiteur : MLE DELPHINE CHAMBON</i> <i>Informations additionnelles : - CHAMBON 03010EURO VIR MLE DELPH - EURO VIR MLE DELPHINE CH - CHAMBON 030104201760 SYNDIC</i>	09/12/2022	05 - Vir. reçu		638,07 €
12/12/2022	00177AP	PRL SARL MAB PLANCHON - Prett copro AZINC030104200606 <i>Référence bout-en-bout : Prett-copro-AZINC030104200606</i> <i>Nom du bénéficiaire : SARL MAB PLANCHON</i> <i>Mandat : FR6422286FE45030104200606</i> <i>Informations additionnelles : - SQTPIRCUR - REMISE EUROPREL - 543D AMOURR - EUROPREL EMI REMISE - SYND AMOURR - ABSI223460000727626</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	12/12/2022	A1 - Prél. émis		79,17 €
12/12/2022	09Y56G8	1233471 <i>Référence bout-en-bout : Prélèvement COGELEC 2022-12-06</i> <i>Nom du bénéficiaire : COGELEC</i> <i>Mandat : RUM566113907</i> <i>Informations additionnelles : - SQTPIRCUR - 1233471 PRLV SEPA COGELEC - 5373471 - PRLV SEPA COGELEC - 1233471 - RUM566113907</i>	12/12/2022	B1 - Prél. domiciliés	177,84 €	
12/12/2022	0017F91	- EUROVIR SEPA - 509.202212121551 - VIR SEPA REMISE - VIR.20221212155104489.0000000002 - ABSI223460000876596 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	12/12/2022	06 - Vir. émis	82,50 €	
13/12/2022	FWWZBI5	- EURO VIR M CHRISTI - EURO VIR M CHRISTIAN GON <i>Référence bout-en-bout : NOTPROVIDED</i> <i>Nom du débiteur : M CHRISTIAN GONZALEZ</i>	13/12/2022	05 - Vir. reçu		338,39 €
12/12/2022	0067419	- FRAIS - 524IS001 2022121 - FRAIS REMISE SCT - XCMIS001 2022121200067419000001 - VIREMENT(S) I223460000876596	12/12/2022	62 - Comm. et frais divers	0,15 €	
12/12/2022	0067420	- FRAIS - 524EM013 2022121 - FRAIS PRLV SEPA EBICS - XCREM013 2022121200067420000001 - OPERATIONS I223250000727626	12/12/2022	62 - Comm. et frais divers	0,16 €	
15/12/2022	0017RO9	- EUROVIR SEPA - 509.202212122242 - VIR SEPA REMISE - VIR.20221212224220660.0000000014 - ABSI223490000766482 <i>Nom du débiteur : SYND AMOUR</i> <i>Nombre de transactions : 1</i>	15/12/2022	06 - Vir. émis	45,00 €	
19/12/2022	4068492	- CHEQUE - 0120110051022121 - 000011005102212161250809 1600 - 0000907B05505491051130001	19/12/2022	01 - Chèque payé	6 000,00 €	
20/12/2022	GA5B05T	MAB-PLANCHON-ADF1ERTRIM23-AMOU <i>Référence bout-en-bout : VIR-DU-202212201219-1-21</i> <i>Nom du débiteur : IDEA CONSEILS GESTION</i> <i>Informations additionnelles : - MAB-PLANCHON-EURO VIR IDEA CONS - EURO VIR IDEA CONSEILS G - MAB-PLANCHON-ADF1ERTRIM23-AMOU</i>	20/12/2022	05 - Vir. reçu		630,53 €
21/12/2022	GA5ADZ2	Vrt Reglement Factures <i>Référence bout-en-bout : 20221220-SYNDIC AMOUR SARL - F000007</i> <i>Nom du débiteur : LA GESTION</i>	21/12/2022	05 - Vir. reçu		294,47 €

		<i>Informations additionnelles : - VRT REGLEMENTEURO VIR LA GESTIO - EURO VIR LA GESTION - VRT REGLEMENT FACTURES</i>			
23/12/2022	GDGCAZ Q	Appel de fonds	23/12/2022	05 - Vir. reçu	564,29 €
		<i>Référence bout-en-bout : 03 01042 00237 (ANDRE)</i>			
		<i>Nom du débiteur : M. JEAN-CLAUDE ANDREIS ET MME DANIELE ANDREIS</i>			
		<i>Informations additionnelles : - APPEL DE FONDEURO VIR M. JEAN-C - EURO VIR M. JEAN-CLAUDE - APPEL DE FONDS</i>			
27/12/2022	0A0JT7F	MAB PLANCHON Ref EDF:1420130792 RUM:MA970001250072 ? 2022-12-27	27/12/2022	B1 - Prél. domiciliés	266,07 €
		<i>Référence bout-en-bout : 2001420130792 99285 2 FELIX 992</i>			
		<i>Nom du bénéficiaire : EDF</i>			
		<i>Mandat : MA970001250072</i>			
		<i>Informations additionnelles : ISQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072</i>			
27/12/2022	0A0JSA1	MAB PLANCHON Ref EDF:0658898122 RUM:MA970001250072 ? 2022-12-27	27/12/2022	B1 - Prél. domiciliés	54,49 €
		<i>Référence bout-en-bout : 200658898122 99285 2 FELIX 992</i>			
		<i>Nom du bénéficiaire : EDF</i>			
		<i>Mandat : MA970001250072</i>			
		<i>Informations additionnelles : ISQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072</i>			
27/12/2022	0A0JNDN	MAB PLANCHON Ref EDF:8648604247 RUM:MA970001250072 ? 2022-12-27	27/12/2022	B1 - Prél. domiciliés	60,29 €
		<i>Référence bout-en-bout : 2008648604247 99285 2 FELIX 992</i>			
		<i>Nom du bénéficiaire : EDF</i>			
		<i>Mandat : MA970001250072</i>			
		<i>Informations additionnelles : ISQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072</i>			
27/12/2022	0A0JNE3	MAB PLANCHON Ref EDF:0582059763 RUM:MA970001250072 ? 2022-12-27	27/12/2022	B1 - Prél. domiciliés	1 665,43 €
		<i>Référence bout-en-bout : 200582059763 99285 2 FELIX 992</i>			
		<i>Nom du bénéficiaire : EDF</i>			
		<i>Mandat : MA970001250072</i>			
		<i>Informations additionnelles : ISQTP/RCUR - MAB PLANCHON PRLV SEPA EDF - 537 PLANCHON - PRLV SEPA EDF - MAB PLANCHON REF EDF - MA970001250072</i>			
28/12/2022	GNDJUQK	Vrt Reglement Factures	28/12/2022	05 - Vir. reçu	388,65 €
		<i>Référence bout-en-bout : 20221228-RESIDENCE AMOUR - F124346</i>			
		<i>Nom du débiteur : LOCAGESTION</i>			
		<i>Informations additionnelles : - VRT REGLEMENTEURO VIR LOCAGESTI - EURO VIR LOCAGESTION - VRT REGLEMENT FACTURES</i>			
28/12/2022	WFFAHQ D	030104201304	28/12/2022	C2 - Vir. Instantané reçu	369,92 €
		<i>Référence bout-en-bout : NOTPROVIDED</i>			
		<i>Nom du débiteur : Julien BRAULT</i>			
		<i>Informations additionnelles : - BIPT223620300VIR INST JULIEN BR - 030104201304 - VIR INST JULIEN BRAULT - BIPT223620300126306 C - 030104201304</i>			
28/12/2022	3231545	- REM CHQ - 048 - REM CHQ DE 1 CHEQUE(29/12/2022	02 - Chèques mixtes	446,19 €
29/12/2022	GP13N4S	VIREMENT PORRO 03 01042 07732 ADF T1 2023	29/12/2022	05 - Vir. reçu	468,83 €
		<i>Référence bout-en-bout : RESIDENCE AMOUR</i>			
		<i>Nom du débiteur : MME PORRO FRANCOISE</i>			
		<i>Informations additionnelles : - VIREMENT PORREURO VIR MME PORRO - F T1 2023 - EURO VIR MME PORRO FRANCOISE - VIREMENT PORRO 03 01042 07732 AD - F T1 2023</i>			
			TOTAL		8 351,93 €
					4 946,35 €
Solde créditeur au 30/12/2022					21 707,09 €

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie					
502 Autre compte	8722.87	8722.87	105 Fonds de travaux	8700.22	13050.22
512 Banques (1)	20254.74	21707.09	121 Travaux décidés par l'assemblée générale	1770.95	1770.95
<i>Trésorerie disponible total I</i>	28977.61	30429.96	Total I	10471.17	14821.17

II - CREANCES

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
DETTES					
40 Fournisseurs	872.24	3998.52	40 Fournisseurs	1349.95	2258.17
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir (2)	4730.02	7076.52	45 Copropriétaires - excédents versés (2)	8548.58	4397.42
461 Débiteurs divers	82.50	82.50	461 Répartition des charges exercice clos	7002.67	11888.82
			461 Débiteurs divers	7290.00	8221.92
Total II	5684.76	11157.54	Total II	24191.20	26766.33
Total général (I) + (II)	34662.37	41587.50	Total général (I) + (II)	34662.37	41587.50

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Emprunts : montant restant dû

Immeuble: 03.01042
AMOUR

1777 RUE FERNANDEL
1336 R VILLENEUVE D'ANGOULEME
34070 MONTPELLIER

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N°2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES			
	Pour approbation des comptes				Pour approbation des comptes		
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022		Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022
	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024		Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024		
60 Achats de matières et fournitures							
601 Eau (compteur général)	20574.21	21570.00	22365.81	21570.00	23100.00	701 Provisions copropriétaires	87000.00
602 Electricité	3055.67	3500.00	3279.37	3500.00	3500.00	706-1 Provision dérogation au CS Art.21-1	87000.00
603 Chauffage, énergie et combustible						711 Subventions sur frais de fonctionnement	
60x Autres	432.00	500.00		500.00		713 Indemnités d'assurances	
61 Services extérieurs						714 Produits divers	
611 Nettoyage des locaux	7739.28	8000.00	7888.88	8000.00	8100.00	716 Produits financiers	22.65
612 Locations immobilières							
613 Locations mobilières	990.00	1000.00	990.00	1000.00	1000.00		
614 Contrats de maintenance	11645.30	12550.00	10671.61	12550.00	10990.00		
615 Entretien et petites réparations	11754.82	14700.00	5968.68	14700.00	6110.00		
616 Primes d'assurance	3776.95	4000.00	3998.28	4000.00	4100.00		
62 Frais d'administration							
621 Réimbursement du syndic sur gestion copropriété	10838.00	11180.00	11300.00	11180.00	11640.00		
622 Autres honoraires de syndic	9204.00	10000.00	8640.00	10000.00	8700.00		
62x Autres (autres que 621 et 622)							
63 Impôts et taxes							
64 Frais de personnel							
65 Montant spécifique alloué au CS Article 21-1	9.75		8.55				
66 Charges financières et agios							
Sous-total	80019.98	87000.00	75111.18	87000.00	77240.00		
Solde (excédent /opérations courantes affecté aux copropriétaires)	7002.67		11888.82				
Total I	87022.65	87000.00	87000.00	87000.00	77240.00		
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
661 Remboursement d'annuités d'emprunt							
671 à 673 Travaux							
674 Travaux délégués au CS Article 21-1							
677 Pertes sur créances irrécouvrables							
678 Charges exceptionnelles							
68 Dépréciations sur créances douteuses							
Solde (excédent)							
Total II							
Sous-total				Sous-total			
Solde (insuffisance /opérations courantes affectée aux copropriétaires)				Solde (insuffisance /opérations courantes affectée aux copropriétaires)			
Total I				Total I			
Total II				Total II			

Edité le 27/04/2023
SARL MAB PLANCHON
CS 46003
17 RUE MAGUELONE
34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Compte de gestion pour opérations courantes

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022

et

budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024**CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES**

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent	Exercice clos	Exercice clos	Budget prévisionnel	Budget prévisionnel
	approuvé 2021	budget voté 2022	réalisé à approuver 2022	en cours voté 2023	à voter 2024
01 CHARGES GENERALES					
601 Eau	457.78	570.00	937.77	570.00	1000.00
602 Electricité	2389.71	2500.00	2598.69	2500.00	2700.00
608 Fournitures	432.00	500.00		500.00	
611 Nettoyage des locaux	7739.28	8000.00	7888.88	8000.00	8100.00
613 Locations mobilières	990.00	1000.00	990.00	1000.00	1000.00
614 Contrats de maintenance	4587.70	4800.00	3885.14	4800.00	4100.00
615 Entretien et petites réparations	9038.79	11200.00	5474.39	11200.00	5600.00
616 Primes d'assurances	3776.95	4000.00	3998.28	4000.00	4100.00
6211 Rémunération du syndic	10838.00	11180.00	11180.00	11180.00	11520.00
6212 Débours			120.00		120.00
6226	9204.00	10000.00	8640.00	10000.00	8700.00
662 Autres charges financières et agios	9.75		8.55		
716 Produits financiers	-22.65				
NET CHARGES GENERALES	49441.31	53750.00	45721.70	53750.00	46940.00
02 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	1395.14	1500.00	125.79	1500.00	130.00
CHARGES ESC A	1395.14	1500.00	125.79	1500.00	130.00
03 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	903.99	1500.00	368.50	1500.00	380.00
CHARGES ESC B	903.99	1500.00	368.50	1500.00	380.00
04 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
CHARGES VMC A	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
05 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
CHARGES VMC B	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
06 CHARGES ASC A					
602 Electricité	339.87	500.00	353.73	500.00	400.00
614 Contrats de maintenance	1980.33	2200.00	1675.83	2200.00	1710.00
CHARGES ASC A	2320.20	2700.00	2029.56	2700.00	2110.00
07 CHARGES ASC B					
602 Electricité	326.09	500.00	326.95	500.00	400.00
614 Contrats de maintenance	1980.33	2200.00	1675.82	2200.00	1710.00
615 Entretien et petites réparations	416.90	500.00		500.00	
CHARGES ASC B	2723.32	3200.00	2002.77	3200.00	2110.00
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
614 Contrats de maintenance			322.19		330.00
CHARGES PORTAIL BASCULANT			322.19		330.00
11 CHARGES PORTAIL COULISSANT					
614 Contrats de maintenance	106.33	150.00		150.00	
CHARGES PORTAIL COULISSANT	106.33	150.00		150.00	
12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	2660.61	2800.00	2782.63	2800.00	2800.00
CHARGES UNITAIRES	2660.61	2800.00	2782.63	2800.00	2800.00
13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8543.43	9000.00	8347.81	9000.00	8600.00
CONSOMMATION EAU FROIDE	8543.43	9000.00	8347.81	9000.00	8600.00
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	11573.00	12000.00	13080.23	12000.00	13500.00
CONSOMMATION EAU CHAUDE	11573.00	12000.00	13080.23	12000.00	13500.00

Immeuble: 03.01042
 AMOUR
 177 RUE FERNANDEL
 1336 R VILLENEUVE D'ANGOULEME
 34070 MONTPELLIER

Compte de gestion pour opérations courantes
 de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
 et
budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N°3

Page: 2 / 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024
TOTAL CHARGES NETTES	79997.33	87000.00	75111.18	87000.00	77240.00
Provisions copropriétaires	87000.00		87000.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	7002.67		11888.82		

Edité le 27/04/2023
 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Immeuble: 03.01042
 AMOUR
 177 RUE FERNANDEL
 1336 R VILLENEUVE D'ANGOULEME
 34070 MONTPELLIER

Compte de gestion pour opérations courantes
 de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
 et
budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE N°3

Page: 1/2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024
01 CHARGES GENERALES					
601 Eau	457.78	570.00	937.77	570.00	1000.00
-EAU					
602 Electricité	457.78	570.00	937.77	570.00	1000.00
-ELECTRICITE	2389.71	2500.00	2598.69	2500.00	2700.00
606 Fournitures	2389.71	2500.00	2598.69	2500.00	2700.00
-FOURNITURES SEL	432.00	500.00		500.00	
611 Nettoyage des locaux	432.00	500.00		500.00	
-ENTREPRISE NETTOYAGE	7739.28	8000.00	7888.88	8000.00	8100.00
613 Locations mobilières	7739.28	8000.00	7888.88	8000.00	8100.00
-LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	990.00	1000.00	990.00	1000.00	1000.00
614 Contrats de maintenance	990.00	1000.00	990.00	1000.00	1000.00
-CONTRAT CHAUFFERIE P2	4587.70	4800.00	3885.14	4800.00	4100.00
-CONTRAT INCENDIE	2860.00	3000.00	2860.00	3000.00	3000.00
-CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	1457.70	1500.00	486.24	1500.00	500.00
-CONTRAT BLOCS-SECOURS	270.00	300.00	270.00	300.00	300.00
615 Entretien et petites réparations			268.90		300.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	9038.79	11200.00	5474.39	11200.00	5600.00
-TRAVAUX NON RECUPERABLES	1654.41	2500.00	1956.84	2500.00	2000.00
-TVX ESPACES VERT RECUP.	2585.00	3500.00	702.35	3500.00	700.00
-TVX ESPACES VERTS NON RECUP	4211.38	4500.00	2815.20	4500.00	2900.00
616 Primes d'assurances	588.00	700.00		700.00	
-ASSURANCE MRI	3776.95	4000.00	3998.28	4000.00	4100.00
6211 Rémunération du syndic	3776.95	4000.00	3998.28	4000.00	4100.00
-HONORAIRES SYNDIC	10838.00	11180.00	11180.00	11180.00	11520.00
6212 Débour	10838.00	11180.00	11180.00	11180.00	11520.00
-FRAIS LOCATION SALLE			120.00		120.00
6226			120.00		120.00
-FRAIS PROCEDURES	9204.00	10000.00	8640.00	10000.00	8700.00
-HONORAIRES AUTRES INTERV.			6000.00		6000.00
662 Autres charges financières et agios	9204.00	10000.00	2640.00	10000.00	2700.00
-FRAIS BANCAIRES	9.75		8.55		
716 Produits financiers	9.75		8.55		
-PRODUITS FINANCIERS	-22.65				
NET CHARGES GENERALES	49441.31	53750.00	45721.70	53750.00	46940.00
02 CHARGES ESC A					
615 Entretien et petites réparations	1395.14	1500.00	125.79	1500.00	130.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	1395.14	1500.00	125.79	1500.00	130.00
CHARGES ESC A	1395.14	1500.00	125.79	1500.00	130.00
03 CHARGES ESC B					
615 Entretien et petites réparations	903.99	1500.00	368.50	1500.00	380.00
-TRAVAUX RECUPERABLES	903.99	1500.00	368.50	1500.00	380.00
CHARGES ESC B	903.99	1500.00	368.50	1500.00	380.00
04 CHARGES VMC A					
614 Contrats de maintenance	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
CHARGES VMC A	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
05 CHARGES VMC B					
614 Contrats de maintenance	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
-CONTRAT V.M.C	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
CHARGES VMC B	165.00	200.00	165.00	200.00	170.00
06 CHARGES ASC A					
602 Electricité	339.87	500.00	353.73	500.00	400.00
-ELECTRICITE	339.87	500.00	353.73	500.00	400.00
614 Contrats de maintenance	1980.33	2200.00	1675.83	2200.00	1710.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 \$	1835.13	2000.00	1379.15	2000.00	1400.00
-TELESURVEILLANCE	145.20	200.00	164.68	200.00	170.00
-CONTRAT SEA			132.00		140.00
CHARGES ASC A	2320.20	2700.00	2029.56	2700.00	2110.00
07 CHARGES ASC B					
602 Electricité	326.09	500.00	326.95	500.00	400.00
-ELECTRICITE	326.09	500.00	326.95	500.00	400.00
614 Contrats de maintenance	1980.33	2200.00	1675.82	2200.00	1710.00
-CONTRAT ASCENSEUR 100 \$	1835.13	2000.00	1379.14	2000.00	1400.00
-TELESURVEILLANCE	145.20	200.00	164.68	200.00	170.00
-CONTRAT SEA			132.00		140.00
615 Entretien et petites réparations	416.90	500.00		500.00	
-TRAVAUX RECUPERABLES	416.90	500.00		500.00	

Compte de gestion pour opérations courantes

de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022

et

budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2021	Exercice clos budget voté 2022	Exercice clos réalisé à approuver 2022	Budget prévisionnel en cours voté 2023	Budget prévisionnel à voter 2024
CHARGES ASC B	2723.32	3200.00	2002.77	3200.00	2110.00
10 CHARGES PORTAIL BASCULANT					
614 Contrats de maintenance			322.19		330.00
-CONTRAT PORTE GARAGE			322.19		330.00
CHARGES PORTAIL BASCULANT			322.19		330.00
11 CHARGES PORTAIL COULISSANT					
614 Contrats de maintenance	106.33	150.00		150.00	
-CONTRAT PORTAIL COULISSANT	106.33	150.00		150.00	
CHARGES PORTAIL COULISSANT	106.33	150.00		150.00	
12 CHARGES UNITAIRES					
614 Contrats de maintenance	2660.61	2800.00	2782.63	2800.00	2800.00
-CONTRAT COMPTEURS EF	1625.55	1800.00	1715.59	1800.00	1800.00
-INTERPHONE - PARLOPHONE	1035.06	1000.00	1067.04	1000.00	1000.00
CHARGES UNITAIRES	2660.61	2800.00	2782.63	2800.00	2800.00
13 CONSOMMATION EAU FROIDE					
601 Eau	8543.43	9000.00	8347.81	9000.00	8600.00
-EAU	8543.43	9000.00	8347.81	9000.00	8600.00
CONSOMMATION EAU FROIDE	8543.43	9000.00	8347.81	9000.00	8600.00
14 CONSOMMATION EAU CHAUDE					
601 Eau	11573.00	12000.00	13080.23	12000.00	13500.00
-EAU	11573.00	12000.00	13080.23	12000.00	13500.00
CONSOMMATION EAU CHAUDE	11573.00	12000.00	13080.23	12000.00	13500.00
TOTAL CHARGES NETTES	79997.33	87000.00	75111.18	87000.00	77240.00
Provisions copropriétaires	87000.00		87000.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	7002.67		11888.82		

Edité le 27/04/2023

SARL MAB PLANCHON

CS 46003

17 RUE MAGUELONE

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Immeuble: 03.01042
 AMOUR
 1,27 RUE FERNANDEL
 1336 R VILLENEUVE D'ANGOULEME
 34070 MONTPELLIER

**Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés
 non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**

	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
0003 MISE EN PLACE INTERPHONE (voté le 01/02/2018)	01/02/18	1770.95					01/02/18	1770.95		1770.95		
01 CHARGES GENERALES				0.00								
TOTAL 0003 MISE EN PLACE INTERPHONE		1770.95		0.00				1770.95		1770.95		0.00
TOTAL		1770.95		0.00				1770.95		1770.95		0.00

Edité Le 27/04/2023
 SARL MAB PLANCHON
 CS 46003
 17 RUE MAGUELONE
 34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Budget pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	1 000,00
	110	ELECTRICITE	2 700,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	8 100,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	1 000,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	3 000,00
	316	CONTRAT INCENDIE	500,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	300,00
	327	CONTRAT BLOCS-SECOURS	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	2 000,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	700,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	2 900,00
	420	FRAIS PROCEDURES	6 000,00
	600	ASSURANCE MRI	4 100,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	11 520,00
	853	FRAIS LOCATION SALLE	120,00
	885	HONORAIRES AUTRES INTERV.	2 700,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	46 940,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	130,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	130,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	380,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	380,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	170,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	170,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	400,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 400,00
	336	TELESURVEILLANCE	170,00
	343	CONTRAT SEA	140,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 110,00
07		CHARGES ASC B	
	110	ELECTRICITE	400,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 400,00
	336	TELESURVEILLANCE	170,00
	343	CONTRAT SEA	140,00

Clé	Nature	Libellé	Montant
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	2 110,00
10		CHARGES PORTAIL BASCULANT	
	311	CONTRAT PORTE GARAGE	330,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL BASCULANT :	330,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 800,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	2 800,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	8 600,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	8 600,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	13 500,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	13 500,00
		Montant total du budget :	77 240,00

Budget pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Clé	Nature	Libellé	Montant
01		CHARGES GENERALES	
	100	EAU	1 000,00
	110	ELECTRICITE	2 700,00
	250	ENTREPRISE NETTOYAGE	8 100,00
	271	LOCATION VIDEOSURVEILLANCE	1 000,00
	306	CONTRAT CHAUFFERIE P2	3 000,00
	316	CONTRAT INCENDIE	500,00
	319	CONTRAT POMPE RELEV / HYDRO	300,00
	327	CONTRAT BLOCS-SECOURS	300,00
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	2 000,00
	401	TRAVAUX NON RECUPERABLES	700,00
	410	TVX ESPACES VERT RECUP.	2 900,00
	420	FRAIS PROCEDURES	6 000,00
	600	ASSURANCE MRI	4 100,00
	840	HONORAIRES SYNDIC	11 520,00
	853	FRAIS LOCATION SALLE	120,00
	885	HONORAIRES AUTRES INTERV.	2 700,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES GENERALES :	46 940,00
02		CHARGES ESC A	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	130,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC A :	130,00
03		CHARGES ESC B	
	400	TRAVAUX RECUPERABLES	380,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ESC B :	380,00
04		CHARGES VMC A	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC A :	170,00
05		CHARGES VMC B	
	315	CONTRAT V.M.C	170,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES VMC B :	170,00
06		CHARGES ASC A	
	110	ELECTRICITE	400,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 400,00
	336	TELESURVEILLANCE	170,00
	343	CONTRAT SEA	140,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC A :	2 110,00
07		CHARGES ASC B	
	110	ELECTRICITE	400,00
	300	CONTRAT ASCENSEUR 100 %	1 400,00
	336	TELESURVEILLANCE	170,00
	343 ³⁵	CONTRAT SEA	140,00

Clé	Nature	Libellé	Montant
		TOTAL DE LA CLE CHARGES ASC B :	2 110,00
10		CHARGES PORTAIL BASCULANT	
	311	CONTRAT PORTE GARAGE	330,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES PORTAIL BASCULANT :	330,00
12		CHARGES UNITAIRES	
	303	CONTRAT COMPTEURS EF	1 800,00
	335	INTERPHONE-PARLOPHONE	1 000,00
		TOTAL DE LA CLE CHARGES UNITAIRES :	2 800,00
13		CONSOMMATION EAU FROIDE	
	100	EAU	8 600,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU FROIDE :	8 600,00
14		CONSOMMATION EAU CHAUDE	
	100	EAU	13 500,00
		TOTAL DE LA CLE CONSOMMATION EAU CHAUDE :	13 500,00
		Montant total du budget :	77 240,00

ECO-TECH PAYSAGE

Domaine de serviere

34520 Le Caylar

0652626488

ecotechpaysage@gmail.com



Fait le 23/04/2023

MAB PLANCHON
17 rue maguelone
34000 MONTPELLIER

DEVIS	
DEV-202304-023	Cuve a eau

Désignation	Qté	U	P.U. H.T.	Total H.T.
Support pour cuve				
terrassement sur tout venant de la structure	2.00	U	40.00	80.00
Fourniture et mise en place de 2 cuves slim 500 litres avec transport	2.00	U	250.00	500.00
Création de 2 descentes pluviale avec kit de connexion pour cuve	2.00	U	292.00	584.00
Fixation mural de la cuve	2.00	U	70.00	140.00
instalation de la cuve M.O	1.00	U	400.00	400.00
Total H.T.				1 704.00 €
T.V.A. 20 %				340.80 €
Total T.T.C.				2 044.80 €

Si ce devis vous convient, nous vous remercions de nous le retourner signé.

Bon pour accord : date & signature.

EURL ECO-TECH PAYSAGE au capital de 6000€ - SIRET 801067976 00044
TVA Intracommunautaire FR 34 801067976
Domaine de serviere 34520 Le Caylar



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

DATE : Lundi 12 juin 2023

Ce formulaire doit être adressé au syndic, MAB PLANCHON – CS 46003 – 17 rue Maguelone – 34060 Montpellier Cedex 2 / nikolov@mab-planchon.fr – trois jours francs avant la date de l'assemblée, soit **avant le mercredi 7/06/2023 (date limite de réception)**.

Je soussigné (e) :

(Indiquer les noms et prénom du copropriétaire, de la SCI, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

Domicilié (e) au :

(Indiquer l'adresse de son domicile)

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation,

Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoqués le Lundi 12/06/2023, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à, le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)



SARL MONTELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

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 Bouïdou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

38

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Lundi 12 juin 2023

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Election du bureau	1	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....			
	2	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....			
	3	Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élu(e) au poste de Secrétaire de la Séance.			
Approbation des comptes 2022	4	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.			
Quitus au syndic pour l'exercice 2022	5	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.			
Budgets prévisionnels	6	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.			
	7	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.			
Provisions Loi Alur 5%	8	1 ^{ère} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à % 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".			
		2 ^{ème} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à % 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".			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Lundi 12 juin 2023

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Autorisation forces de l'ordre	9	1 ^{ère} lecture 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 révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
		2 ^{ème} lecture 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 révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
Point d'information procédure SDC AMOUR c/ NGP4 et autres	10	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.			
Travaux d'installation de cuves de récupération d'eau	11	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.			
Information du syndic sur les garages en sous-sol	12	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 dédommages ; 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 et exclusifs des copropriétaires concernés.			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
<p>Information du syndic sur les locations de courte durée</p>	<p>13 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...).</p> <p>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 : « <i>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</i> ».</p> <p>Cette règle est confirmée par le règlement de copropriété de la Résidence AMOUR.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 « <i>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</i> » (Cass. Civ 3ème, 8 mars 2018, n°14-15864).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR est donc en droit d'estimer 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.</p>			
<p>Questions diverses</p>	<p>14 Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.</p>			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 195 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéa 1^{er} à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- *Présent physiquement ou représenté ;*
- *Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- *Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »*

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quel que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

**En cas d'application de l'Article 25-1, et d'un second vote en 2^{ème} lecture au cours de l'AG, le vote par correspondance sera repris et confirmé.*

**En cas d'élection des membres du conseil syndical à l'ordre du jour, les candidats devront se faire connaître au syndic par tous moyens (lettre RAR ou mail) au moins 3 jours avant la date de l'AG.*



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE AMOUR sise au 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et au 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

DATE : Vendredi 9 juin 2023

Ce formulaire doit être adressé au syndic, MAB PLANCHON – CS 46003 – 17 rue Maguelone – 34060 Montpellier Cedex 2 / nikolov@mab-planchon.fr – trois jours francs avant la date de l'assemblée, soit **avant le mardi 06/06/2023 (date limite de réception)**.

Je soussigné (e) :

(Indiquer les noms et prénom du copropriétaire, de la SCI, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

Domicilié (e) au :

(Indiquer l'adresse de son domicile)

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation,

Souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoqués le Vendredi 09/06/2023, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.

Fait à, le

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)



SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

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 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

43

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Vendredi 9 juin 2023

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Election du bureau	1	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de la Séance M....			
	2	L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) de la Séance M....			
	3	Après délibération, et en l'absence d'opposant, Monsieur Valentin NIKOLOV, représentant le Cabinet MAB PLANCHON est élu(e) au poste de Secrétaire de la Séance.			
Approbation des comptes 2022	4	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.			
Quitus au syndic pour l'exercice 2022	5	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.			
Budgets prévisionnels	6	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.			
	7	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.			
Provisions Loi Alur 5%	8	1 ^{ère} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à % 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".			
		2 ^{ème} lecture Après délibération, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle appel de fonds travaux à % 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".			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Immeuble AMOUR – 1 336, Avenue VILLENEUVE D'ANGOULEME et 177, Rue FERNANDEL à MONTPELLIER (34 070)

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Assemblée du : Vendredi 9 juin 2023

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS		POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Autorisation forces de l'ordre	9	1 ^{ère} lecture 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 révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
		2 ^{ème} lecture 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 révocable dans les mêmes conditions de majorité.			
Point d'information procédure SDC AMOUR c/ NGP4 et autres	10	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.			
Travaux d'installation de cuves de récupération d'eau	11	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.			
Information du syndic sur les garages en sous-sol	12	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 et exclusifs des copropriétaires concernés.			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

Notes : *Cocher la case correspondante – Si le document comporte plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
<p>Information du syndic sur les locations de courte durée</p>	<p>13</p> <p>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...).</p> <p>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 : « <i>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</i> ».</p> <p>Cette règle est confirmée par le règlement de copropriété de la Résidence AMOUR.</p> <p>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.</p> <p>S'agissant les 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.</p> <p>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 « <i>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</i> » (Cass. Civ 3ème, 8 mars 2018, n°14-15864).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le syndicat des copropriétaires de la Résidence AMOUR est donc en droit d'estimer 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.</p>			
<p>Questions diverses</p>	<p>14</p> <p>Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.</p>			

SIGNATURE :

(du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéa 1^{er} à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- *Présent physiquement ou représenté ;*
- *Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;*
- *Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »*

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quel que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

**En cas d'application de l'Article 25-1, et d'un second vote en 2^{ème} lecture au cours de l'AG, le vote par correspondance sera repris et confirmé.*

**En cas d'élection des membres du conseil syndical à l'ordre du jour, les candidats devront se faire connaître au syndic par tous moyens (lettre RAR ou mail) au moins 3 jours avant la date de l'AG.*



Administration de biens • Syndic • Achat • Vente • Location

ASSEMBLEE GENERALE RESIDENCE AMOUR

Le Vendredi 9 Juin 2023 à 14 heures 00

Cabinet MAB PLANCHON

(Salle du 3ème étage)

17, Rue MAGUELONE à MONTPELLIER (34 000)

POUVOIR

Je soussigné(e)

détenteur(rice) des lots, représentant tantièmes surtantièmes de la copropriété.

donne tous pouvoirs à M. (1).....

qui accepte à l'effet de me représenter à l'assemblée générale Annuelle du

Vendredi 9 Juin 2023 à 14 heures 00

ou à toutes autres assemblées subséquentes ayant le même ordre du jour, émettre tous avis en mes lieu et place, substituer ou subdéléguer et généralement faire le nécessaire.

Ecrire la mention ci-dessous

« BON POUR POUVOIR »

Dater et signer

Le mandataire écrira

« ACCEPTE »

Dater et signer

(1) à l'exclusion du Syndic

Chaque mandataire présent peut disposer de 3 pouvoirs ou de 10 % de la totalité des tantièmes



SARL MONTPELLIÉRAINE D'ADMINISTRATION DE BIENS

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 Boulidou - Boulevard des Sources - 34980 Saint-Clément-de-Rivière - Tél. : 04 67 02 92 70 - Fax : 04 67 84 84 87

48

Service location : 04 67 41 46 41 sis 17, rue de Maguelone, 3^{ème} étage

www.mab-planchon.com

gestion@mab-planchon.fr

transaction@mab-planchon.fr

syndic@mab-planchon.fr

SIRET 414 920 864 00031 - APE 6810 Z - CEGG-syndic : 7 500 000 € - gestion : 1 100 000 € - transaction : 110 000 € - 16 rue Hache, 92519 La Défense - Capital social 50 000 €

Gérant : Olivier Planchon - Maître en Droit Privé - Etudes Immobilières - Carte Professionnelle 3402 2016 000 008 009