



Copropriété :

PREMIUM

Avenue du Mondial Rugby 2007

1103 Rue de Bugarel

34070 MONTPELLIER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU vendredi 7 juin 2024

Le vendredi 7 juin 2024 à 18:00, les copropriétaires de la résidence PREMIUM sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

APPART CITY
125 Rue Gilles Martinet
34070 MONTPELLIER

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 16 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2159 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 13 copropriétaires votent par correspondance, soit 1301 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

M. ou Mme ALLEMAND-GUENOT Corentin-Magali (180), Monsieur BUZIN Xavier (141) Représenté(e) par Madame COLL DE CARRERA Christiane, Madame CHAMPAULT Rachel (152), Madame COLL DE CARRERA Christiane (119), Melle ETIENNE Kévine (107), M. ou Mme GIOVINAZZO ou FELTEN Maxime ou Charlène (118), Monsieur GRAILLES Pierre (160) Représenté(e) par Madame COLL DE CARRERA Christiane, Monsieur JACOMINO Gérard (122), Melle LABAR Nathalie (106) Représenté(e) par Madame COLL DE CARRERA Christiane, M. LIAUZU Jonathan (106), M. ou Mme MANY Alain (187), M. ou Mme MARELILLE/CHALEUR Ken ou Marie-Danielle (123), M. ou Mme MOUATARIF Mohamed (123), M. ou Mme RANSON Henri (150), M. ou Mme SMAIL Djamel (181), Monsieur VINCENT Julien (84)

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Sont en vote par correspondance :

Monsieur BIHLER Jean Mathieu (80), Madame CASTANET Monique (59), Monsieur CHABERT Olivier (87), Monsieur DUVIOL Mathieu (184), Monsieur DUWIG Jean-Michel (85), Monsieur FERAL Adrien (125), Melle GONCALVES Danielle (123), Madame LORENT Catherine (85), Monsieur MANNETTI Jean-Pierre (81), Melle MARCEL Célia (83), Melle RAVACHOL Marion (116), Monsieur TIKHOMIROFF Alexis (84), Madame ZAPATA Anissa S/C Madame ZAPATA (109)

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme AOUDIA Robert (138), Monsieur AUPETIT Christophe (60), Monsieur BAGUET Philippe (119), Madame BELLANGER Magali (109), M. et Mme BIHI et CONFALONIERI Olivier et Célia (7), Madame BOUHYER Caroline (124), Melle BOUNOUIDRATE Samia (20), Madame CALLE Muriel (93), Monsieur CHAMOIS Christophe (102), Madame CIMETTA Flavie (84), M. ou Mme COLOMBANI Eric (120), M. ou Mme DAUMAS Jérémie ou Patricia (120), M. ou Mme DEFEND Jean-François (116), Melle DELARBRE Cécile (86), M. ou Melle DI MAGGIO - HUA Hakim-Tuyet (139), Monsieur DIENNE Olivier (18), Madame DUBOUREAU Lauriane (74), M. ou Mme FARCY Thierry (109), M. ou Mme FAYAD Ghassan (112), Monsieur FELUT Olivier (121), Madame FESQUET Morgane (83), M. ou Mme GALAUP Christophe (119), M. ou Mme GALZIN Patrick (82), Melle GALZY Camille (117), M. ou Mme GINESTIER OU CASTELLANOS VELEZ Gérard ou Karen (130), Monsieur GIUDICELLI Mathieu (111), M. ou Mme GOUDET-VAQUE Franck et Charlène (134), Melle GRAVE Gail (119), Monsieur HOIBIAN Frédéric (124), Monsieur JEANSON Michel (61), Mr ou Mme KARPE OU RANDRIANARISON Philippe ou Minoarivelo (170), M. ou Melle KHAYAT-VIALA Julien-Elodie (197), M. et Mme LAMBERT Jérôme et Myriam (85), Monsieur LE ROY Frank (8), M. et Mme LEBZA-BOUDET MUSTAPHA ET CLAUDETTE (115), Melle LEVAN Sophie (104), M. et Mme MARCINIAC ET LEMAIRE

VTG

GC

Patryk et Sarah (122), Madame MATHIEU Sandrine (85), Monsieur MENOUEUR Marwan (88), Monsieur NAVARRO Clément (91), M. ou Mme NAZON Thierry (81), M. ou Mme PASCAL Rémy (9), M. ou Mme PHILIPPON Irvin (117), SCI PICHLOP (119), Melle PICQUENOT-COSSEC Thiphaine (111), Madame QUEFFELEC Caroline (124), M. ou Mme RAKOTOARIVONY Stève (183), M. ou Mme RAMIN Patrick (142), Monsieur RAULT Guilhem (65), M. ou Mme ROCHE Daniel (183), Madame ROCHE Réjane (82), M. ou Mme RONDOT Jean-Marc (59), M. ou Mme ROUSSEAU-ROGER Dominique-Florence (132), M. ou Melle ROUVIER - GUILLABERT Sébastien - Solange (138), Monsieur SAKHRI Mehdi (110), M. SAUTET André (184), Monsieur THERY Barnabe (84), M. TONNEL Louis Pierre (86), M. et Mme VENACHE OU MATHE Anthony ou Matylda (118), M. et Mme VITASSE Maxime-Marylise (93), M. ou Mme VITASSE Pascal (156), M. ou Mme WOLFERSBERGER OU LOPEZ Antoine ou Doriane (141), M. ou Mme YVERNAULT-SELLIN Mathieu-Klervi (7)

Ordre du jour :

- 1 - ELECTION DU BUREAU
- 2 - COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL
- 3 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE du 01/12/2022 au 30/11/2023
- 4 - ELECTION DU SYNDIC
- 5 - EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE 01/12/2023 30/11/2024
- 6 - EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PROVISoire DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE du 01/12/2024 au 30/11/2025
- 7 - DECISION A PRENDRE SUR L'ASSISTANCE D'UN BUREAU D'ETUDE AVANT L'EXPIRATION DE LA GARANTIE DECENNALE AFIN D'ETABLIR UN RELEVÉ DE DESORDRES POUVANT ETRE DECLARES
- 8 - DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT A
- 9 - DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT B
- 10 - DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT C
- 11 - DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA POUR VISUALISER LA PORTE DE GARAGE
- 12 - HONORAIRES SPECIFIQUES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE LA REALISATION DES TRAVAUX
- 13 - SUIVANT COURRIER RECU AUTORISATION A DONNER A MR MAREILLE ET MME CHALEUR D'INSTALLER UNE PORTE DE GARAGE SUR LEUR EMPLACEMENT DE PARKING LOT 184
- 14 - SUIVANT COURRIER RECU DE MR DUVIOL AUTORISATION A DONNER A MR DUVIOL PROPRIETAIRE DE L'APPARTEMENT 202 D'INSTALLER UNE CLIMATISATION
- 15 - A LA DEMANDE DE MR ET MME BAGUET PROPRIETAIRE DU LOT 65 AUTORISATION A LEUR DONNER D'INSTALLER A SES FRAIS EXCLUSIFS UNE STRUCTURE METALLIQUE DE PROTECTION AU NIVEAU DE L'ESPACE COMMUN VIDE A COTE DE LEUR BALCON ET QUI DONNE SUR LA RUE POUR DES RAISONS DE SECURITE
- 16 - AUTORISATION DONNEE AU SYNDIC DE FAIRE PROCEDER A LA VENTE JUDICIAIRE
- 17 - POINT SUR LE CONTRAT GAZ

Résolutions :

Résolution n°1 :ELECTION DU BUREAU

Président, Scrutateurs, Secrétaire

M. ou Mme ALLEMAND-GUENOT Corentin-Magali est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme ALLEMAND-GUENOT Corentin-Magali est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

MG

JLL

GC

M. ou Mme RANSON Henri est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme RANSON Henri est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Agence Harmonie Syndic est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Agence Harmonie Syndic est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 :COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale prend acte du rapport oral du conseil syndical.

Résolution n°3 :APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE du 01/12/2022 au 30/11/2023

L'assemblée générale prend acte que les comptes ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée et présentés conformément au décret du 14 mars 2005 par :

Annexe 1 : Etat financier après répartition

Annexe 2 : Compte de gestion général de l'exercice clos et budget prévisionnel

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et budgets prévisionnels

Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles

Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes non encore clôturés.

Un état des dépenses de l'exercice porter à approbation.

Le montant des charges courantes de l'exercice est de 142 092.61 euros pour un budget prévisionnel de 142794 euros soit un excédent de 701.39 euros;

Après délibération et débats, l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et sans réserve, les comptes de charges et travaux pour la période du 01/12/2022 au 30/11/2023

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°4 :ELECTION DU SYNDIC

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic de la copropriété la SASU FDI SERVICES IMMOBILIERS, au capital de 1.575.225 €, dont les bureaux sont fixés à @7Center – immeuble H@rmonie – 501 rue Georges Méliès – 34967

MONTPELLIER Cedex 2, immatriculée au RCS de Montpellier sous le N B 322 592 213, carte professionnelle n°CPI 3402 2016 000 010 435 délivrée par la CCI de Montpellier, garantie financière assurée par GALIAN, n° Adhérent 100036K. RCP auprès de MMA Entreprise sous le n° de Police 120 137 405.

Le contrat de mandat de syndic conforme à la Loi ALUR entrera en vigueur le 07.06.2024 et terminera le 07.06.2025

Conformément à la proposition de contrat jointe à la convocation, les honoraires annuels sont fixés à € 13 660 TTC intégrant la mise à disposition pour les copropriétaires d'un accès à l'extranet et l'intégration des frais d'archivage par le

MG

HP

Ge.

syndic.

Mandat est donné au Président(e) de séance pour signature du contrat.

VOTENT POUR 3460 / 10000 tantièmes (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Monsieur TIKHOMIROFF Alexis (84), Melle GONCALVES Danielle (123), Monsieur GRAILLES Pierre (160), Monsieur DUWIG Jean-Michel (85), Monsieur DUVIOL Mathieu (184), M. ou Mme RANSON Henri (150), M. ou Mme MOUATARIF Mohamed (123), Melle RAVACHOL Marion (116), M. ou Mme GIOVINAZZO ou FELTEN Maxime ou Charlene (118), M. ou Mme ALLEMAND-GUENOT Corentin-Magali (180), Monsieur JACOMINO Gérard (122), Madame CASTANET Monique (59), Melle ETIENNE Kévine (107), M. ou Mme MANY Alain (187), M. LIAUZU Jonathan (106), Monsieur CHABERT Olivier (87), Madame LORENT Catherine (85), Madame ZAPATA Anissa S/C Madame ZAPATA (109), Melle MARCEL Célia (83), Monsieur MANNETTI Jean-Pierre (81), Monsieur BUZIN Xavier (141), Monsieur VINCENT Julien (84), Melle LABAR Nathalie (106), M. ou Mme SMAIL Djamel (181), Madame COLL DE CARRERA Christiane (119), Monsieur BIHLER Jean Mathieu (80), M. ou Mme MARELILLE/CHALEUR Ken ou Marie-Danielle (123), Madame CHAMPAULT Rachel (152), Monsieur FERAL Adrien (125)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 :EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE 01/12/2023 30/11/2024

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de modifier le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical, pour l'exercice allant du 01/12/2023 au 30/11/2024, arrêté à la somme de 147 679 euros .

Elle reconnaît que le budget initial était joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Des appels de fonds du 01.12.2023 , 01.03.2024 et 01.06.2024 ont été appelés sur la base de l'ancien budget.

L'appel de fonds exigible au 01.09.2024 sera fait sur la base de ce nouveau budget.

VOTENT POUR 3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 :EXAMEN ET ADOPTION DU BUDGET PROVISoire DE FONCTIONNEMENT POUR L'EXERCICE du 01/12/2024 au 30/11/2025

Afin de permettre au syndic d'effectuer les premiers appels de fonds pour l'exercice du 01.12.2024 AU 30.11.2025 l'assemblée générale approuve le budget provisoire détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical, pour l'exercice, arrêté à la somme de 147 679 Euros.

716

Ce budget fera l'objet de 4 appels de fonds exigibles au 1er jour de chaque trimestre/semestre à savoir le 01.12.2024, le 01.03.2025, le 01.06.2025 et le 01.09.2025

Elle reconnaît que le budget initial était joint à la convocation de la présente assemblée générale et prend acte que le montant du budget définitif de l'exercice concerné sera soumis à son approbation lors de la prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°7 :DECISION A PRENDRE SUR L'ASSISTANCE D'UN BUREAU D'ETUDE AVANT L'EXPIRATION DE LA GARANTIE DECENNALE AFIN D'ETABLIR UN RELEVÉ DE DESORDRES POUVANT ETRE DECLARES

Préalablement au vote il est rappelé à l'assemblée générale que la garantie dommage ouvrage décennale vient à expiration en NOVEMBRE 2024.

Afin de se prémunir des désordres relevant de cette garantie et de préserver les intérêts du syndicat des copropriétaires il est conseillé de faire passer un bureau d'étude afin d'effectuer un diagnostic des éléments pouvant être déclarés à l'assurance dommage ouvrage avant la date d'expiration.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic et pris connaissance des devis joints à la convocation :

- Devis Bureau FLT : 1740 euros TTC
- Devis Bureau API : 1740 euros TTC

Une demande d'extension de mission concernant le bruit de l'extracteur de parking sera demandée sauf si les bureaux d'étude n'ont pas de compétence en la matière un autre cabinet sera missionné.

Le conseil syndical décidera de l'entreprise retenu.

L'assemblée générale décide de financer cette dépense par un appel de fonds exigible au 01.07.2024 en clé charges générales.

VOTENT POUR	3460 / 3460 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1301 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°8 :DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT A
Préalablement au vote il est rappelé qu'au cours de l'année des vols de colis ou dégradations de boîtes aux lettres se sont produits.

Afin de limiter ce type d'infractions il est proposé l'installation d'une caméra dans le hall de chaque entrée et une au niveau de la porte de garage qui est parfois vandalisée.

Nous avons fait faire des devis globaux mais un vote doit se faire par bâtiment et un vote pour le garage,.

Nous avons divisé la dépense par bâtiment comprenant la fourniture de la caméras, l'ensemble des équipements nécessaires à son fonctionnement et la main d'oeuvre pour leur installation.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic et pris connaissance des devis joints à la convocation :

- Devis Sud Maintenance: 1714.29 euros
- Devis Secur copro : 1350.05 euros TTC

Les devis comprennent la fourniture de la caméra et de tous les équipements ainsi que la main d'oeuvre et le câblage.

décide de réaliser les travaux suivants : Installation d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall d'entrée du BATIMENT A

Elle retient la société SECUR COPRO pour un montant de 1350.05 euros TTC.

Le financement se fera par 2 appels de fonds exigibles au 01./07/2024 et au 01/10/2024 répartis sur la clef de répartition des charges spéciales batiment A

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer le marché de travaux auprès de l'entreprise retenue.

VOTENT POUR	1609 / 3884 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1609 tantièmes votant par correspondance)
	Monsieur TIKHOMIROFF Alexis (342), Melle GONCALVES Danielle (514), Monsieur DUVIOL Mathieu (753)
VOTENT CONTRE	2275 / 3884 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (795 tantièmes votant par correspondance, 1480 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 :DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT B
Préalablement au vote il est rappelé qu'au cours de l'année des vols de colis ou dégradations de boites aux lettres se sont produits.

Afin de limiter ce type d'infractions il est proposé l'installation d'une caméra dans le hall de chaque entrée et une au niveau de la porte de garage qui est parfois vandalisée.

Nous avons fait faire des devis globaux mais un vote doit se faire par batiment et un vote pour le garage,.

Nous avons diviser la dépense par batiment comprenant la fourniture de la caméras, l'ensemble des équipements nécessaires à son fonctionnement et la main d'oeuvre pour leur installation.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic et pris connaissance des devis joints à la convocation :

- Devis Sud Maintenance: 1714.29 euros
- Devis Secur copro : 1350.05 euros TTC

Les devis comprennent la fourniture de la caméra et de tous les équipements ainsi que la main d'oeuvre et le câblage.

décide de réaliser les travaux suivants : Installation d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall d'entrée du BATIMENT B

Elle retient la société SECUR COPRO pour un montant de 1350.05 euros TTC.

Le financement se fera par 2 appels de fonds exigibles au 01./07/2024 et au 01/10/2024 répartis sur la clef de répartition des charges spéciales batiment B

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer le marché de travaux auprès de l'entreprise retenue.

VOTENT POUR	2238 / 2238 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1247 tantièmes votant par correspondance, 991 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	641 (Total tantièmes: 10000) (641 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle ETIENNE Kévine (322), M. LIAUZU Jonathan (319)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 :DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA DANS LE HALL D'ENTREE DU BATIMENT C
Préalablement au vote il est rappelé qu'au cours de l'année des vols de colis ou dégradations de boîtes aux lettres se sont produits.

Afin de limiter ce type d'infractions il est proposé l'installation d'une caméra dans le hall de chaque entrée et une au niveau de la porte de garage qui est parfois vandalisée.

Nous avons fait faire des devis globaux mais un vote doit se faire par bâtiment et un vote pour le garage,.

Nous avons divisé la dépense par bâtiment comprenant la fourniture de la caméras, l'ensemble des équipements nécessaires à son fonctionnement et la main d'oeuvre pour leur installation.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic et pris connaissance des devis joints à la convocation :

- Devis Sud Maintenance: 1714.29 euros
- Devis Secur copro : 1350.05 euros TTC

Les devis comprennent la fourniture de la caméra et de tous les équipements ainsi que la main d'oeuvre et le câblage.

décide de réaliser les travaux suivants : Installation d'une caméra de vidéosurveillance dans le hall d'entrée du BATIMENT C

Elle retient la société SECUR COPRO pour un montant de 1350.05 euros TTC.

Le financement se fera par 2 appels de fonds exigibles au 01/07/2024 et au 01/10/2024 répartis sur la clef de répartition des charges spéciales bâtiment C

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer le marché de travaux auprès de l'entreprise retenue.

VOTENT POUR	2829 / 3976 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (847 tantièmes votant par correspondance, 1982 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	1147 / 3976 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1147 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Monsieur VINCENT Julien (245), M. ou Mme SMAIL Djamel (532), M. ou Mme MARELILLE/CHALEUR Ken ou Marie-Danielle (370)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 :DECISION D'INSTALLER UNE CAMERA POUR VISUALISER LA PORTE DE GARAGE
Préalablement au vote il est rappelé qu'au cours de l'année des vols de colis ou dégradations de boîtes aux lettres se sont produits.

Afin de limiter ce type d'infractions il est proposé l'installation d'une caméra dans le hall de chaque entrée et une au niveau de la porte de garage qui est parfois vandalisée.

MG

JCP

G.C

Nous avons fait faire des devis globaux mais un vote doit se faire par bâtiment et un vote pour le garage,.

Nous avons divisé la dépense par bâtiment comprenant la fourniture de la caméras, l'ensemble des équipements nécessaires à son fonctionnement et la main d'oeuvre pour leur installation.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic et pris connaissance des devis joints à la convocation :

- Devis Sud Maintenance: 1714.29 euros
- Devis Secur copro : 1350.05 euros TTC

Les devis comprennent la fourniture de la caméra et de tous les équipements ainsi que la main d'oeuvre et le cablage.

décide de réaliser les travaux suivants : Installation d'une caméra de vidéosurveillance afin de filmer la porte de garage.

Elle retient la société SECUR COPRO pour un montant de 1350.05 euros TTC.

Le financement se fera par 2 appels de fonds exigibles au 01/07/2024 et au 01/10/2024 répartis sur la clef de répartition des charges générales.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer le marché de travaux auprès de l'entreprise retenue.

VOTENT POUR	3221 / 3337 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1185 tantièmes votant par correspondance, 2036 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	116 / 3337 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (116 tantièmes votant par correspondance)
Melle RAVACHOL Marion (116)	
ABSTENTION	123 (Total tantièmes: 10000) (123 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme MOUATARIF Mohamed (123)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°12 :HONORAIRES SPECIFIQUES DU SYNDIC DANS LE CADRE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

En application de l'article 18-1 A de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic pour la réalisation des missions suivantes :

Missions financières :

- Réalisation des appels de fonds en vue du provisionnement du montant du chantier.
- Réalisation des missions de recouvrement des charges
- Garantie financière des fonds perçus
- Vérification et règlement des situations des intervenants
- Gestion de la retenue de garantie ou de la libération de caution bancaire du chantier.

Missions administratives :

- Gestion et envoi des correspondances pour la bonne réalisation des travaux.
- Suivi en concertation avec la maîtrise d'oeuvre du chantier
- Vérification et signature des marchés
- Réalisation des démarches en vue des autorisations administratives
- Réception du chantier en concertation avec la maîtrise d'oeuvre

A la somme de : 162 euros TTC représentant 3 % HT du montant HT des travaux. Une remise commerciale a été appliqué au lieu d'appliquer le barème contractuel suivant :

- 0 à 50.000,00 euros HT : 5%
- 50.000,01 euros HT à 100.000,00 euros HT : 4.5%

RAISONS DE SECURITE

Sous réserve de :

- Faire réaliser les travaux dans les règles de l'art
- Fournir préalablement au syndic les attestations d'assurance des intervenants.
- Obtenir toutes les autorisations administratives requises.
- Adresser un modèle de la structure au syndic et au conseil syndical avant installation.

Le modèle devra respecter l'harmonie de l'immeuble et pourra être démonté à tout moment en cas de besoin.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété de tout fait dommageable en cours de réalisation des travaux et après finalisation des travaux.

Le copropriétaire prend acte que dans le cadre de travaux sur parties communes, toutes interventions sur les éléments privatifs sont à la charge du propriétaire de l'appartement.

VOTENT POUR	1185 / 10000 tantièmes (1185 tantièmes votant par correspondance) Monsieur TIKHOMIROFF Alexis (84), Melle GONCALVES Danielle (123), Monsieur DUWIG Jean-Michel (85), Monsieur DUVIOL Mathieu (184), Madame CASTANET Monique (59), Monsieur CHABERT Olivier (87), Madame LORENT Catherine (85), Madame ZAPATA Anissa S/C Madame ZAPATA (109), Melle MARCEL Célia (83), Monsieur MANNETTI Jean-Pierre (81), Monsieur BIHLER Jean Mathieu (80), Monsieur FERAL Adrien (125)
VOTENT CONTRE	2275 / 10000 tantièmes (116 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°16 :AUTORISATION DONNEE AU SYNDIC DE FAIRE PROCEDER A LA VENTE JUDICIAIRE
L'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la vente sur saisie immobilière, par voie d'adjudication, devant le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER du ou des lot(s) N°50, 91 et 92 appartenant à Mr et Mme KHAYAT-VIALA étant précisé qu'au 02.05.2024 les sommes dues au titre des arriérés de charges au syndicat des copropriétaires, hors frais de procédure, dommages et intérêts, s'élèvent à la somme de 7 832.29 Euros.

Par application de l'article 2374 du Code Civil, le syndicat des copropriétaires est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux derniers exercices comptables.

La vente sur saisie immobilière étant prévue durant l'année 2025, il peut être estimé que sont susceptibles d'être perdues définitivement, sous réserve de vérifications, les charges relatives aux exercices 2024/2025 la somme de 1680.63€.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qui est fixé à 50 000.€, décide de mettre le bien en vente et donne mandat au syndic pour rechercher un acquéreur au prix minimum du montant de la mise à prix.

VOTENT POUR	3296 / 3296 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1137 tantièmes votant par correspondance, 2159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	164 (Total tantièmes: 10000) (164 tantièmes votant par correspondance) Melle MARCEL Célia (83), Monsieur MANNETTI Jean-Pierre (81)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Question n°17 :
POINT SUR LE CONTRAT GAZ

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h18.

LE SCRUTATEUR
M. ou Mme RANSON Henri



LE PRESIDENT
M. ou Mme ALLEMAND-GUENOT
Corentin-Magali



LE SECRETAIRE
Agence Harmonie Syndic



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »