

Copropriété :
LES PLATANES
RESIDENCE LES PLATANES
71 ET 105 Avenue DE LA GARE
30900 NIMES SAINT CESAIRE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU mercredi 16 octobre 2019

Le mercredi 16 octobre 2019 à 10:00, les copropriétaires de la résidence LES PLATANES sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Salle de réunion THELENE SYNDIC
63 Allée Niels Bohr
34000 MONTPELLIER

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 5 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 1539 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

Mme ou M. ANDRIANIRINAHARISOA SOLOFONIEL (272) Représenté(e) par M. ROUVIERE Alain, M. BLAIN PIERRE JEAN (234) Représenté(e) par M. ROUVIERE Alain, Madame KOCH MARIE (239) Représenté(e) par M. ROUVIERE Alain, Mme ou M. PETEK SYLVAIN (234) Représenté(e) par M. ROUVIERE Alain, M. ROUVIERE Alain (560)

Sont absents et non représentés:

Mrs ADANCOURT / BERGERON * (380), Melle ADJAOUT Sabrina (369), Mlle ou Mr AGNELLI / FERAUD STEPHANE (257), M. BOURGEOIS Nicolas (234), Mme ou M. BROCHON JEAN CHRISTOPHE (255), M. CHAPIN MICKAEL (258), M. COCHEREAU OLIVIER (382), Melle EURANIE YANIC (234), Mlle ou Mr GELINEAU GAEL/ FAURE STEPHANI* (560), Mme LAAMIRINI Iham (231), M. LE MASSON Guillaume (560), Mlle ou Mr LHOMME / CARBONERO (560), M. LOPEZ DANIEL (560), Mme ou M. MAGNE DAVID (284), Mme ou M. MERCIER GILLES (258), Mlle ou Mr PLISSON / XAYASOMBATH (291), M. PRIN DOMINIQUE (232), M. QUESNE Thierry (295), Mme ou M. SGARD ANDRE (378), M. STEPHAN Arnaud (296), Mme ou M. THEVENET ERIC (291), Mme ou M. TOUITI LASSAAD (560), SCI URBIS SCI LES PLATANES * (33), M. VERNAY PHILIPPE (369), Madame VINSOT FANNY (334)

Les copropriétaires afin d'éviter une reconvoque et des frais ont souhaité voter l'intégralité des résolutions.

Ordre du jour :

Résolutions :

Résolution n°1 :Élection du Président, du ou des scrutateurs s'il y a lieu, et du secrétaire (Art.24)

L'Assemblée Générale désigne son (sa) Président (e) en la personne de Mme ROUVIERE
ELECTION DU PRESIDENT est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme ROUVIERE Nathalie est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

L'Assemblée Générale désigne Mr VASQUEZ Benoît représentant la Société THELENE SYNDIC, secrétaire de séance, en l'absence de décision contraire (Article 15 - décret du 17 Mars 1967).

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mr VASQUEZ est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Approbation du lieux de réunion (Art 24)

L'Assemblée Générale approuve le lieu de convocation et de tenue de la réunion des copropriétaires à MONTPELLIER dans la mesure où la salle de réunion est dans une commune différente du lieu de situation de l'immeuble.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°3 : Approbation des comptes (Art 24)

L'Assemblée Générale approuve les comptes pour la période du 01/10/2017 au 30/09/2018 suivant le détail des dépenses de 33.608,56 Euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances, annexes 1, 2, 3 (pièces jointes à la convocation).

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- Sur rendez-vous en nos bureaux sis à THELENE SYNDIC 63 Allée Niels Bohr 34000 MONTPELLIER
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°4 : Quitus au syndic (Art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2018.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°5 : Désignation de la Société THELENE SYNDIC au poste de Syndic (Art.25)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic suivant les modalités du contrat joint à la convocation pour 1 exercice comptable. la Société THELENE SYNDIC, SARL, administrateur de biens – syndic de copropriété, au capital de 10.000,00 €, représentée par Richard THELENE, co-gérant dont le siège social est 63 Allée Niels Bohr 34000 MONTPELLIER. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 802 105 361.

Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion Immobilière n°CPI 3402 2016 000 005 625 délivrée le 30/03/2016 par la CCI de Montpellier.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 03/09/2014 auprès de GALIAN, 89 rue de la Boétie à PARIS sous le numéro 120 137 405.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 03/09/2014 auprès GALIAN, 89 rue de la Boétie à PARIS pour un montant de 460.000 €.

Le mandat sera échu lors de L'Assemblée Générale qui renouvellera ou élira dans les conditions de majorité requise par la loi, le syndic, au plus tard dans les neuf mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice, soit le 30/06/2020.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°6 : Maintien du compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires (Art.25)
L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour maintenir le compte bancaire séparé auprès de la BANQUE PALATINE au nom du syndicat des copropriétaires.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 pour un montant de 32.400,00 Euros (Art.24)
L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 d'un montant de 32.400,00 Euros (Pièce jointe à la convocation).

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 pour un montant de 33.300,00 Euros (Art.24)
L'Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 d'un montant de 33.300,00 Euros. Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°9 : Désignation du conseil syndical (Art.25)
Le mandat des membres du Conseil Syndical sera échu lors de L'Assemblée Générale qui renouvellera ou élira, dans les conditions de majorité requise par la loi, le conseil syndical au plus tard dans les neuf mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice soit le 30/06/2020.

L'Assemblée Générale élit en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'un exercice comptable les copropriétaires cités ci-après (un vote par candidat) :

- M. et MME. ROUVIERE

M. et MME ROUVIERE Alain et Nathalie sont candidats au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 1539 / 10000 tantièmes
Madame KOCH MARIE (239), M. ROUVIERE Alain (560), Mme ou M. ANDRIANIRINAHARISOA SOLOFONIEL (272), Mme ou M. PETEK SYLVAIN (234), M. BLAIN PIERRE JEAN (234)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est acceptée.

Résolution n°10 :Consultation du Conseil Syndical par le Syndic (Art.25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, L'Assemblée Générale des copropriétaires arrête à la somme de 1.000,00 Euros, le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette consultation.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°11 :Mise en concurrence des entreprises (Art.25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, L'Assemblée Générale des copropriétaires arrête à la somme de 1.500,00 Euros le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°12 :Détermination du montant de cotisation obligatoire du Fonds de Travaux (Art 25)

Depuis le 1er Janvier 2017, la loi a introduit l'obligation pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir (loi du 10 juillet 1965 : art. 10, 14-2 et 18).

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds de travaux seront versées sur un compte bancaire séparé CECOP Travaux ouvert à la banque Palatine. Les intérêts produits par ce compte seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur par le syndicat.

L'Assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/19 au 31/12/19 à 10% du montant du budget prévisionnel.

Elle mandate le syndic pour procéder à 4 appels de fonds en clé de répartition Millièmes Généraux en début de chaque trimestre.

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°13 :Installation voyant d'alarme pour les pompes de relevage (Art.24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation de l'entreprise :

- SOMES Pour 625,48 Euros

- Décide d'effectuer les travaux pour un montant 625.48 euros étant précisé que le début des travaux est souhaité au cours du quatrième trimestre.

- Décide que les coûts des travaux ainsi que des frais, honoraires du syndic tels que stipulés au contrat et de la prime d'assurance, seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : Millièmes Généraux

- Mandate le syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements et situations exigibles comme suivent : 100% à la commande des travaux

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°14 : Remplacement des détecteurs de présence HS (Art.24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation des entreprises :

- Cédric MOURAT Pour 726.00 Euros
- AEM Pour 970.04 Euros

- Décide d'effectuer les travaux pour un montant de 726.00 euros étant précisé que le début des travaux est souhaité au cours du quatrième trimestre.

- Décide que les coûts des travaux ainsi que des frais, honoraires du syndic tels que stipulés au contrat et de la prime d'assurance, seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : Millièmes Généraux

- Mandate le syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements et situations exigibles comme suivent : 100% à la commande des travaux

VOTENT POUR 1539 / 1539 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Question n°15 :

Questions diverses (Pas de vote)

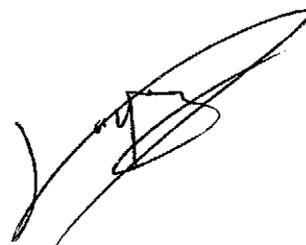
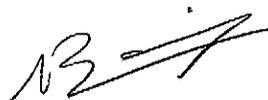
Les copropriétaires sont informés que la prochaine Assemblée Générale est prévue le 02/2020.

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

L'ASSESEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE



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

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.