

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
vendredi 9 avril 2021**

Le vendredi 9 avril 2021 à 14:00, les copropriétaires de la résidence LES PLATANES sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

AG UNIQUEMENT EN VPC

34000 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 :

- 0 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 0 sur 10000;
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000;
- 18 copropriétaires votent par correspondance, soit 6802 sur 10000

Sont présents ou représentés:

NEANT

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Votent par correspondance :

Mlle ou Mr AGNELLI/FERAUD Stéphane (626), Mme ou M. ANDRIANIRINAHARISOA SOLOFONIEL (272), M. BLAIN PIERRE JEAN (234), M. BOURGEOIS Nicolas (234), M. COCHEREAU OLIVIER (382), Mlle ou Mr GELINEAU GAEL/ FAURE STEPHANI* (560), Madame KOCH MARIE (239), M. LE MASSON Guillaume (560), M. LOPEZ DANIEL (560), Mme ou M. MAGNE DAVID (284), Mme ou M. MERCIER GILLES (258), Mme ou M. PETEK SYLVAIN (234), M. PRIN DOMINIQUE (232), M. QUESNE Thierry (295), M. ROUVIERE Alain (560), Mme ou M. SGARD ANDRE (378), Mme ou M. TOUITI LASSAAD (560), Madame VINSOT FANNY (334)

Sont absents et non représentés:

Melle ADJAOUT Sabrina (369), M. ANTONINI Georges (380), Mme ou M. BROCHON JEAN CHRISTOPHE (255), Madame CARBONERO CORALIE (560), M. CHAPIN MICKAEL (258), Mme, Mr EURANIE YANIC (234), Mme LAAMIRINI Ilham (231), M. PLISSON (291), M. STEPHAN Arnaud (296), Mme ou M. THEVENET ERIC (291), SCI URBIS SCI LES PLATANES * (33)

Ordre du jour :

Résolutions :

Résolution n°1 :Election du bureau

L'assemblée générale désigne en qualité un président et un secrétaire de séance, conformément à l'article 22-3 alinéa 4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux syndicats de copropriété.

L'assemblée générale nomme Monsieur ROUVIERE en tant que Président de séance.

VOTENT POUR	6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)

M. COCHEREAU OLIVIER (382)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

L'assemblée générale nomme Monsieur Stéphane SETTTON, représentant Thelene Syndic Immobilier en tant que Secrétaire de séance.

VOTENT POUR	6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)

M. COCHEREAU OLIVIER (382)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°2 :Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2020

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 29968.53€.

VOTENT POUR	6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)

M. COCHEREAU OLIVIER (382)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°3 :Désignation de la Société THELENE SYNDIC en qualité de Syndic

La Société SAS THELENE IMMOBILIER représentée par THELENE Richard Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 3402 2019 000 043 181 délivrée par la CCI MONTPELLIER, garantie financière assurée par GALIAN. L'Assemblée Générale désigne la Société THELENE IMMOBILIER aux fonctions de syndic du 09/04/2021 au 31/03/2022. L'assemblée générale approuve le contrat de la société THELENE IMMOBILIER tel qu'adressé à l'ensemble des copropriétaires et joint à la convocation, les honoraires de gestion étant fixés à :

4845.00€ ttc.

Le syndic ayant augmenté de 2% soit 95.00 euros à l'année.

L'Assemblée Générale donne plein pouvoir au président de séance pour signer ce contrat, au nom du syndicat.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR 6086 / 10000 tantièmes (6086 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE 334 / 10000 tantièmes (334 tantièmes votant par correspondance)
Madame VINSOT FANNY (334)
ABSTENTION 382 / 10000 tantièmes (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)
Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°4 : Approbation du budget prévisionnel N+1

L'Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 d'un montant de 33 100,00 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 01/10/2020 au 30/09/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTENT POUR 6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)
Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 : Approbation du budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 arrêté à la somme de 33 100,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR 6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)
Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
- qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
- que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique ce qui signifie qu'en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur.

Que la copropriété ne fait pas partie des clauses d'exemptions suivantes :

- Immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans,
- Copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux,
- Copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 10% du budget Prévisionnel. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25-1, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR 6420 / 10000 tantièmes (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 382 / 10000 tantièmes (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'un an

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

L'assemblée générale nomme en tant que membre du conseil syndical Monsieur Rouviere.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

CANDIDAT : Monsieur ROUVIERE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5565 / 10000 tantièmes (5565 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 677 / 10000 tantièmes (677 tantièmes votant par correspondance)
M. QUESNE Thierry (295), M. COCHEREAU OLIVIER (382)
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 560 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
Mme ou M. TOUITI LASSAAD (560)

CANDIDAT : Monsieur ROUVIERE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 : USAGE DE LA VISIOCONFÉRENCE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (Art.24).

Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide, en accord avec le syndic que l'usage de la visioconférence en assemblée générale sera rendu possible par l'offre SPI Visio Ag souscrite auprès de la société SPI.

Conformément à l'article 13-1 A de la loi du 10 juillet 1965 cette offre de visioconférence fournit les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant et permet la retransmission continue et simultanée des délibérations. La décision est prise sur la base du devis suivant : le coût de cette offre est de 30€ HT par assemblée générale convoquée et de 1€ HT par copropriétaire convoqué à l'assemblée.

VOTENT POUR 5300 / 5860 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5300 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE 560 / 5860 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (560 tantièmes votant par correspondance)
M. ROUVIERE Alain (560)
ABSTENTION 942 (Total tantièmes: 10000) (942 tantièmes votant par correspondance)
Mme ou M. TOUITI LASSAAD (560), M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Question n°9 :

L'ENVOI DÉMATÉRIALISÉ DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (Pas de vote)

Résolution n°10 :MONTANT DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 000,00 euros T.T.C.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25-1, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR	5794 / 10000 tantièmes (5794 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1008 / 10000 tantièmes (1008 tantièmes votant par correspondance)

Mlle ou Mr AGNELLI/FERAUD Stéphane (626), M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Résolution n°11 :MISE EN CONCURENCE OBLIGATOIRE

L'Assemblée décide de fixer à 1 500,00 euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25-1, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR	6420 / 10000 tantièmes (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	382 / 10000 tantièmes (382 tantièmes votant par correspondance)

M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Résolution n°12 :MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR LA SOUSCRIPTION DES CONTRATS D'ENTRETIEN OU DE MAINTENANCE DURANT L'ANNÉE À VENIR

L'Assemblée générale décide de donner mandat au syndic pour souscrire durant l'année à venir les contrats d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de la résidence

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25-1, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR	6125 / 10000 tantièmes (6125 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	677 / 10000 tantièmes (677 tantièmes votant par correspondance)

M. QUESNE Thierry (295), M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Résolution n°13 : AUTORISATION DONNÉE AU SYNDIC EN CAS DE NON PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

L'Assemblée est informée des nouvelles dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000 -loi S.R.U.- autorisant le Syndic, passé le délai de 30 jours après mise en demeure de paiement restée infructueuse, de réclamer la totalité des provisions pour charges correspondant au budget voté. L'Assemblée décide que tous les frais exposés par le Syndicat, seront supportés par le débiteur.

VOTENT POUR 6420 / 6420 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6420 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 382 (Total tantièmes: 10000) (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Résolution n°14 : 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.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR 5860 / 10000 tantièmes (5860 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 382 / 10000 tantièmes (382 tantièmes votant par correspondance)
M. COCHEREAU OLIVIER (382)

COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT 560 / 10000 tantièmes

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mme ou M. TOUITI LASSAAD (560)

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

Résolution n°15 : AUTORISATION DE DÉPLOIEMENT D'UN RESEAU DE FIBRE OPTIQUE

Autorise la société SOGETREL mandataire d'Orange (opérateur en charge de la fibre optique dans ce secteur) à effectuer l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans l'immeuble:

- Sans frais pour la copropriété
- Sans aucune obligation d'abonnement pour les occupants
- Pour desservir l'ensemble des locaux d'habitation ou à usage professionnel.
- Dans le cadre d'une convention conforme au modèle de l'ARCEP
- Ouvert aux autres fournisseurs d'accès via la mutualisation du réseau selon la réglementation en vigueur et les recommandations définies par l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communication Electroniques et des Postes).

Autorise le syndic à signer une nouvelle convention avec la société SOGETREL.

L'assemblée Générale des copropriétaires mandate expressément le Conseil Syndical ou le Syndic à l'effet de coordonner la réalisation des travaux.

Les copropriétaires votant prennent note qu'en l'état actuel de la Loi, compte tenu des circonstances exceptionnelles et du défaut de débat possible qu'entraîne le vote uniquement par correspondance, si la passerelle 25-1 venait à être utilisée, les votes à l'article 25 seront conservés en l'état afin de ne pas bloquer la décision. Le copropriétaire vote en connaissance de cause.

VOTENT POUR 6148 / 10000 tantièmes (6148 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 654 / 10000 tantièmes (654 tantièmes votant par correspondance)
Mme ou M. ANDRIANIRINAHARISOA SOLOFONIEL (272), M. COCHEREAU OLIVIER (382)

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

Question n°16 :

CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (Pas de vote)

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

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



THELENE SYNDIC
63 Rue des Foch - 34000 MONTPELLIER
Téléphone : 04 67 68 42 50
Courriel : syndic@thele-ne-immobilier.com
SARL - Capital de 10 000 € - RCS Montpellier N° 802 305 361
Caution d'Estimation N° 12016000005605 - Montpellier

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.