



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

NOUVELLE LIGNE
205/225 rue Ray Charles
34000 MONTPELLIER

Le **mercredi 11 décembre 2019** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis LES CONSULS DE LA MER 455 AVENUE DU PR ANTONELLI 34000 MONTPELLIER

Copropriétaires présents et représentés:

ABEL Thomas (133) représenté par AULU Elodie - AULU Elodie (121) - BIGOT PHILIPPE ET JOHAN (146) - CARLYMAJE (169) - FESQUET Sabrina (173) - FLEURY / DESCAMPS Laurent & Pamela (165) représenté par MARAND / LESUEUR Bruno & Céline - GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531) représenté par AULU Elodie - MARAND / LESUEUR Bruno & Céline (151) représentant HAMIDAT Rania (100), MICHEL Sandrine (89) - MARION Emilie (138) représenté par SENG Christian & Bao - NAILI Hayet (164) - PHAM Palmyre (149) représentant CHAZALON Pascal & Audrey (483), DUBOUCHET Alain & Véronique (109) - ROLLAND Franck (120) représenté par AULU Elodie - SENG Christian & Bao (105) représentant LAO Solange (100) - SFAF (104) représenté par ALOUARGHY SARAH - WATELET Sébastien (170) représenté par PHAM Palmyre -

sont présents ou représentés : **20 / 59 copropriétaires, totalisant**
3420 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur SENG

Vote(nt) **POUR** : **20** copropriétaire(s) totalisant **3420 / 3420** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Madame PEREZ.

Arrivent en cours de résolution : FAURE Benjamin (88) (17:25:00) - GARRIC Didier (157) (17:27:00) représentant BERTHEAU Thierry et Francisca (263) (17:28:00), SCIALOM MATHIEU (160) (17:28:00) - PEREZ Régine (185) (17:26:00) représentant PRETAT Danielle (209) (17:26:00) - PLAZA Sébastien (162) (17:27:00) - VOISIN / VICKEVORST Jean & Annie (359) (17:25:00) -

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **5003 / 5003** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Mr MACIP de TEMIC.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **5003 / 5003** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Question n° 05

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 93.292,51 euros pour les charges de fonctionnement et 3.160,86 euros pour les travaux.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **4870 / 4870** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **133 / 5003** tantièmes.
Se sont abstenus : ABEL Thomas (133),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 06

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic TEMIC. Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui commencera le 11 décembre 2019 pour se terminer le 10 janvier 2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant **3989 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **531 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **483 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant **3989 / 4520** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **531 / 4520** tantièmes.
Ont voté contre : GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **483 / 5003** tantièmes.
Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 07

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical Mr GARRIC, Mme PEREZ, Mme NAILI, Mr SENG, Mme PHAM, Mme PRETAT.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **4520 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **483 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **4520 / 4520** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **483 / 5003** tantièmes.
Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 08

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de fixer à 500 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant **4387 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **616 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant **4387 / 4387** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 616 / 5003 tantièmes.
Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 09

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de fixer à 500 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndicat, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant 4387 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 616 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant 4387 / 4387 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 616 / 5003 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 10

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndicat, pour l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, arrêté à la somme de 80.000 euros. Elle reconnaît que le budget initial était joint à la convocation de l'assemblée.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant 4520 / 4520 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 483 / 5003 tantièmes.

Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 11

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021, arrêté à la somme de 80.000 euros.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant 4520 / 4520 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 483 / 5003 tantièmes.

Se sont abstenus : CHAZALON Pascal & Audrey (483),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 12

Constitution d'un fonds travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Résolution : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de constituer un fonds travaux d'un montant de 4.000 euros.

Clé de répartition : TANTIEMES GENERAUX

Montant : 4.000 euros

Arrivent en cours de résolution : CLAVIT (194) (17:53:00) -

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant 4395 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 802 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531), MARION Emilie (138),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 26 copropriétaire(s) totalisant 4395 / 4395 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 802 / 5197 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 13

Travaux: Remplacement vanne de cépage sur adoucisseur et adaptation hydraulique

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du devis de la société SEMAGEC et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de remplacement de la vanne de cépage sur l'adoucisseur et l'adaptation hydraulique par cette dernière pour un montant de 906.76 euros TTC.

Répartition: TANTIEMES CHAUFFAGE Montant: 906.76 euros

Echéances:

- 01/04/2019 pour 100 %

Vote(nt) **POUR** : 28 copropriétaire(s) totalisant 4666 / 4666 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 531 / 5197 tantièmes.

Se sont abstenus : GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 14

Demande de la SCI SFAF: point sur l'étanchéité des terrasses

Conditions de majorité de l'Article 24.

Histoire: Plusieurs terrasses ont subi des infiltrations en sous-face des balcons. Parmi elles, certaines sont considérées comme non étanche par le promoteur depuis la construction, mais sont imperméabilisées. La dommage ouvrage n'intervient pas sur ces terrasses, s'agissant de désordres esthétiques mais ne portant pas atteinte à la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des explications apportées par le syndic et après avoir délibéré décide de: demander au syndic de vérifier la prise en charge de la reprise des sous faces de balcons par le syndicat des copropriétaires et dans le cas inverse donner les autorisations nécessaires aux copropriétaires demandeurs pour qu'ils puissent reprendre à leurs frais les peintures.

Arrivent en cours de résolution : CHATENET THIERRY (0) (18:13:00) - PRALINE (Mme NOUVEL) (173) (18:13:00) représenté par CHATENET THIERRY -

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant 4568 / 5099 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 531 / 5099 tantièmes.

Ont voté contre : GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 271 / 5370 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (133), MARION Emilie (138),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 15

Système solaire de la copropriété

Question n° 15 a

Condamnation du système solaire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de faire condamner le système solaire de la résidence. La société SEMAGEC, exploitant de la chaufferie sera chargé de cette mission. Elle fera cette action gratuitement.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant 1014 / 10000 tantièmes. Ont voté pour : CHAZALON Pascal & Audrey (483), GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531),

Vote(nt) **CONTRE** : 27 copropriétaire(s) totalisant 4223 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 133 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (133),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15 b

Remise en service du système solaire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de faire remettre en service le système solaire de la résidence pour un montant de 2.850,65 euros TTC (47,50 euros en moyenne par appartement) par la société SEMAGEC. Suite à l'audit réalisé par le cabinet DECAEDRE, des panneaux solaires seront condamnés afin de limiter la température dans le réseau. pour information, avec l'ensemble des panneaux solaires présents sur le toit le liquide caloporteur chauffe à plus de 155°C. Cette température élevée caramélise ce liquide et le rend non opérationnel.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 1014 / 10000 tantièmes. Ont voté pour : CHAZALON Pascal & Audrey (354), GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (514), MARION Emilie (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 26 copropriétaire(s) totalisant 4157 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 146 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : ABEL Thomas (146),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15 c

honoraires sur travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Dans le cadre de la remise en état du système solaire, les copropriétaires décident de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :
- 2 heures de vacations au titre de la gestion financière, administrative, comptable et du suivi du chantier.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Monsieur VITAL, Mme PEREZ, Mme NAILI informent le syndic que le chauffage de leurs appartements n'est pas régulier et demande d'être contactés par l'exploitant.

Mme PEREZ, Mme NAILI, Mr VOISIN informent le syndic de l'apparition de fissures dans les logements. Ils demandent à la responsable sinistre de TEMIC de contacter un expert béton pour vérifier l'évolution de la fissuration et vérifier la solidité de l'ouvrage.

Mme NAILI demande d'augmenter la temporisation de la 2ème porte récemment sécurisée sur le bâtiment A.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h10.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président



Les scrutateurs



Le secrétaire

