



Votre satisfaction, notre mission

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
NOUVELLE LIGNE
205/225 rue Ray Charles
34000 MONTPELLIER**

Le **mardi 15 janvier 2019** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis LES CONSULS DE LA MER 455 AVENUE DU PR ANTONELLI SALLE DE SEMINAIRE GOELETTE 34000 MONTPELLIER

Copropriétaires présents et représentés:

BIGOT PHILIPPE ET JOHAN (146) - CARLYMAJE (169) - CHAZALON Pascal & Audrey (483) - GARRIC Didier (157) représentant ANDRE LEGOUIC Anthony Gwendoline (156), DUBOUCHET Alain & Véronique (109), MEBANI Safir & Nadia (150), SCIALOM MATHIEU (160) - MARAND / LESUEUR Bruno & Céline (151) représentant GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531) - MICHEL Sandrine (89) - NAILI Hayet (164) - PEREZ Régine (185) - PHAM Palmyre (149) représentant ABEL Thomas (133), AULU Elodie (121), MARION Emilie (138), WATELET Sébastien (170) - PLAZA Sébastien (162) - PRETAT Danielle (209) - SENG Christian & Bao (105) représentant LAO Solange (100) - VOISIN / VICKEVORST Jean & Annie (359) -

**sont présents ou représentés : 23 / 59 copropriétaires, totalisant
4296 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

- 01 Election du président de séance
- 02 Election de scrutateur
- 03 Election du secrétaire de séance
- 04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical
- 05 Approbation des comptes
- 06 Désignation du syndic
- 07 Désignation des membres du conseil syndical
- 08 Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire
- 09 Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)
- 10 Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours
- 11 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice
- 12 Constitution d'un fonds travaux
- 13 Travaux: Mise en palce d'un pot à boue dans la chaufferie
- 14 Honoraires sur travaux
- 15 Constitution d'un fonds travaux
- 16 Questions diverses (sans vote)

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 GARRIC.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4296 / 4296** 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 PRETAT.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4296 / 4296** 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: Monsieur MACIP de TEMIC.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4296 / 4296** 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.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

Arrivent en cours de résolution : ECK Anny (165) (18:19:00) -

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 **01/07/2017 au 30/06/2018**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de **81.773,48 euros** pour les charges de fonctionnement et **1.664,64 euros** pour les travaux sans réserve.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **4340 / 4340** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **121 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : AULU Elodie (121),

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 **15 Janvier 2019** pour se terminer le **14 Février 2020**.

La mission, les honoraires (sans augmentation pour la 3^e année consécutive) 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** : 24 copropriétaire(s) totalisant **4461 / 10000** tantièmes.

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** : 24 copropriétaire(s) totalisant **4461 / 4461** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 Mme PHAM, Mme PRETAT, Mme NAILI, Mme PEREZ, Mr GARRIC, Mr SENG.

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 10000 tantièmes.

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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 4461 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 10000 tantièmes.

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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 4461 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 syndic, 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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 10000 tantièmes.

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** : 24 copropriétaire(s) totalisant 4461 / 4461 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 10

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Question n° 10 a

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours à 80.000 euros

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019, 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** : **15** copropriétaire(s) totalisant **2815 / 4107** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **1292 / 4107** tantièmes.

Ont voté contre : ABEL Thomas (133), AULU Elodie (121), GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531), LAO Solange (100), MARION Emilie (138), NAILI Hayet (164), SENG Christian & Bao (105),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **354 / 4461** tantièmes.

Se sont abstenus : CARLYMAJE (169), PEREZ Régine (185),

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

Question n° 10 b

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours à 78.600 euros

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019, arrêté à la somme de 78.600 euros. Elle reconnaît que le budget initial était joint à la convocation de l'assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **1811 / 4461** tantièmes. Ont voté pour : ABEL Thomas (133), AULU Elodie (121), CARLYMAJE (169), ECK Anny (165), GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (531), LAO Solange (100), MARION Emilie (138), NAILI Hayet (164), PEREZ Régine (185), SENG Christian & Bao (105),

Vote(nt) **CONTRE** : **14** copropriétaire(s) totalisant **2650 / 4461** tantièmes.

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

Suite aux deux votes sur les deux budgets proposés, le nouveau budget de la résidence est : 80.000 euros.

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 01/07/2019 au 30/06/2020, à la somme de **80.000 euros** sans modification.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Partent en cours de résolution : MEBANI Safir & Nadia (144) (19:57:00)

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3236 / 4311** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **1075 / 4311** tantièmes.

Ont voté contre : ABEL Thomas (133), AULU Elodie (121), CARLYMAJE (169), ECK Anny (165), MARION Emilie (138), NAILI Hayet (164), PEREZ Régine (185),

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.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de déterminer le nouveau taux de cotisation du fonds travaux ALUR : 5 % . La mise en place sera effective lors de l'appel de fonds d'avril 2019.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 4311 / 10000 tantièmes.

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** : 23 copropriétaire(s) totalisant 4311 / 4311 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 13

Travaux: Mise en palce d'un pot à boue dans la chaufferie

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, décide de mettre en place un pot à boue dans la chaufferie afin d'éviter les problèmes de chauffage dans les appartements. La boue colmantant les réseaux, le pot à boue permettrait de piéger la boue dans un accessoire qui doit être maintenue en bon état de fonctionnement en le nettoyant régulièrement. Ce nettoyage devra être réalisé par la société réalisant la maintenance de la chaufferie.

Répartition: TANTIEMES ECS

Montant: 4.791,99 euros TTC

Echéances: 01/02/2019 pour 50 % et 01/04/2019 pour le solde

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 3946 / 3946 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 514 / 4460 tantièmes.

Se sont abstenus : GOUTAUDIER / FOLIO Franck & Elise (514),

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

Question n° 14

Honoraires sur travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre de la mise en place d'un pot à boue, les copropriétaires décident de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit : 3 % du montant HT des travaux votés (environs 2,5 heures de vacations) au titre de la gestion financière, administrative, comptable et du suivi du chantier.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 3930 / 4461 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 531 / 4461 tantièmes.

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

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

Question n° 16

Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

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 :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. 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.

3. 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 20h15.

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

