



AGENCE 2A – MICHEL PEREZ

SYNDIC DE COPROPRIETE

13 PLACE DU QUAI- 30120 LE VIGAN

IMMEUBLE L'EUROPE- 24 AVENUE PASTEUR – 34190 GANGES

Tel : 04.67.81.16.06 Fax : 04.67.81.86.09 Tel : 07.81.06.78.36

E-mail : michelperez.syndic@orange.fr

Site : <http://www.michel-perez-immobilier.fr>

Siren 318922861

Copropriété : Résidence LES AMANDIERS

1 Chemin de Cadenedes

34570 SAINT-PAUL ET VALMALLE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 06 AVRIL 2021

Ce Mardi 06 Avril 2021, sur convocation individuelle adressée par le syndic et par lettre recommandée avec avis de réception, 9 copropriétaires de la Copropriété « LES AMANDIERS », possédant ensemble 453/1000 ont communiqué leurs intentions de vote par l'intermédiaire du formulaire de vote par correspondance ou ont participé à la réunion ce jour via la visioconférence.

Madame GRELES Anne-Marie, assurera les fonctions de présidente de séance.

COPROPRIETAIRES	Vote par correspondance	VISIO	ABSENT
CAREME Rep Sogestimmo			52
CRISTOBAL JEAN-FRANCOIS		86	
DAGUENET VERONIQUE			50
DOS SANTOS HERVE			52
FIDALGO MARIE THERESA	45		
GELY -TOMAS			81
GRESLES ANNE-MARIE		40	
MOLINER DOMINIQUE	25		
MONTAGNON LEILA			52
IMPAGLIAZZO TIPHAINE			28
LATACHE JULIEN			36
MANENC JOCELINE			48
MAURY LAURA		32	
PAGES SYLVAIN			40
PAGES XAVIER			40
PEYRE PAUL			40
POULARD PASCAL	30		
POULARD PIERRE	45		
RYCKWAERT MICHELE	52		
TEISSIER CHRISTIANE	98		
VILLARET JEAN-MARIE			28
TOTAL	295	158	547

Les points suivants sont abordés et les résolutions suivantes adoptées :

Point d'information relatif à la désignation du président de séance

Pas de vote

En raison de la situation sanitaire exceptionnelle du au COVID 19

Le Président du conseil syndical, à défaut l'un des membres du conseil syndical ou en l'absence de conseil syndical, un copropriétaire votant désigné par le syndic assure les missions de président de séance (article 22-3, 4° ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020)

Point d'information relatif à l'élection du secrétaire de séance

Pas de vote

En raison de la situation sanitaire exceptionnelle du au COVID 19

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui dispose que le syndic assure le secrétariat de séance.

Résolution N°1 : Approbation des comptes pour l'exercice 2019/2020

Les documents comptables portent sur un exercice comptable sur une année pour un montant de dépenses de 7214.66 euros de charges courantes.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation du syndicat des copropriétaires (ANNEXE 1)
- le relevé des factures de charges
- liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs

Approuve les comptes pour l'exercice 2019/2020

S'abstient :

RYCKWAERT (52),

En vertu de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°2 : Désignation du syndic Michel PEREZ

L'assemblée générale, désigne Michel PEREZ, syndic professionnel, 24 Avenue Pasteur, Immeuble l'Europe, 34190 GANGES (garantie SOCAF, 25 Avenue de SUFFREN, 75015 PARIS, carte professionnelle CPI 30022017000018502) syndic de la copropriété.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic type conforme aux dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et du décret n°2020-834 du 02 juillet 2020 joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

Le contrat de syndic est consenti et accepté à compter du 06.04.2021 pour se terminer le jour de la signature d'un nouveau contrat de syndic approuvé par l'assemblée générale et au plus tard le 30.09.2023

L'assemblée générale autorise la présidente de séance, à signer le contrat de syndic.

S'abstient :
RYCKWAERT (52),

Si la majorité de l'article 25 n'est pas obtenue mais que le nombre des voix « POUR » est supérieur ou égale au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée

Résolution N°3 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2020/2021

Lors de la dernière réunion du conseil syndical qui a eu lieu fin d'année 2020, le syndic a informé les copropriétaires qu'il avait dû faire installer des réducteurs de pression sur chaque compteurs d'eaux. Le plombier nous avait alerté sur le fait que la pression était beaucoup trop forte et risquait d'endommager les appareils notamment les groupes de sécurité des cumulus.

Cette intervention explique l'augmentation du budget 2020/2021. Cette charge sera répartie à l'unité.

Le budget prévisionnel de l'année 2020/2021 est adopté par les copropriétaires pour un montant de **11743 euros**.

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.

Le syndic rappelle que les provisions ainsi définies sont exigibles le premier jour de chaque trimestre

A défaut, tout retard dans leur paiement donnera lieu à l'imputation de frais de relance ou de mise en demeure.

S'abstient :
RYCKWAERT (52),

En vertu de quoi cette résolution est adoptée .

Résolution N°4: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2021/2022

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et d'autre part de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues ce par voie de référé directement auprès du tribunal de Grande Instance de Montpellier conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 1 juillet 1965, l'Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01 avril 2021 au 31 mars 2022 d'un montant de **9243 euros**.

Le montant de ce budget sera alors 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 avril 2021 au 31 mars 2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

S'abstient :
RYCKWAERT (52),

En vertu de quoi cette résolution est adoptée.

Résolution N°5 : Fonds travaux

Pour l'exercice 2020/2021, les copropriétaires souhaitent abonder à concurrence de 5% du montant du budget annuel.

Les copropriétaires décident d'alimenter ce fonds travaux pour un montant de 588 euros.

S'abstient :
RYCKWAERT (52),


En vertu de quoi cette résolution est adoptée.

Questions diverses :

- Le conseil syndical sera convié à une réunion dans le courant du mois de juin pour débattre sur le problème des cumulus qui sont installés dans les combles au-dessus des appartements.
- Depuis la pose des réducteurs de pression, certains occupants ont une pression très minime. Le plombier qui a posé les réducteurs doit intervenir pour faire un contrôle.

Plus rien ne restant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18H30

La présidente



Le secrétaire

MICHEL PEREZ
TRANSACTIONS GESTION SYNDIC
13 place du quai 30120 LE VIGAN
24 avenue Pasteur 34190 Ganges
TEL 04 67 81 16 06
michelperez.syndic@orange.fr
Siren 318922861

Article 42 de la Loi du 10.07.1965

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéances, 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 deux 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 d délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »