



Le burô de l'Immô

Cathy BESSON

13 Place du Quai 30120 LE VIGAN

Immeuble l'Europe 24 Avenue Pasteur 34190 GANGES

TEL: 04 67 81 16 06

Email : leburolimmo@gmail.com

SIREN : 905085924

CPI30022022000000001 délivrée par la CCI du GARD

Caisse de Garantie : SO.CAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS

Copropriété : **LES AMANDIERS**
1 Chemin de Cadenedes
34570 Saint Paul et Valmalle

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU
VENDREDI 14 OCTOBRE 2022**

Ce Vendredi 14 Octobre 2022, sur convocation individuelle adressée par le syndic et par lettre recommandée avec avis de réception, les copropriétaires de la Copropriété « LES AMANDIERS », se réunissent en assemblée générale dans les locaux de la Mairie de Saint Paul et Valmalle, Salle Martin Burninston, place de la Mairie, 34570 Saint Paul et Valmalle.

17 copropriétaires sont présents, représentés ou ayant voté par l'intermédiaire du formulaire de vote par correspondance possédant ensemble 818 /1000

Copropriétaires	PRESENTS	REPRESENTES	CORRESPONDANCE	ABSENT
BONTPART Cédric	40			
Mme Mr CRISTOBAL	86			
DAGUENET Véronique				50
DOS SANTOS Hervé				52
FIDALGO Marie-Theresa	45			
Mme Mr GELY-TOMAS	81			
GRESLES Anne-Marie		40		
HABITAT CONCEPT IMMO			25	
MONTAGNON Leila				52
IMPAGLIAZZO Tiphaine				28
LAMBIES Romain		52		
LATACHE Julien	36			
MANENC Jocelyne	48			
MAURY Laura	32			
PEYRE Paul		40		
POULARD Pascal	30			
POULARD Pierre		45		
ROUGER Christophe	40			
RYCKWAERT Michèle	52			
TEISSIER Christiane	98			
VILLARET Jean-Marie	28			
TOTAL	616	177	25	182

Les points suivants sont abordés et les résolutions suivantes adoptées :

Résolution N°1 : Election du président de séance

La validité des débats nécessite l'élection d'un président de séance dirigeant les débats, chargé par sa signature d'attester l'exactitude du procès-verbal.

L'assemblée Générale désigne son Président en la personne de Monsieur GELY
.....

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°2 : Election du secrétaire de séance

Concernant la nomination du secrétaire de séance, l'assemblée générale prend bonne note des dispositions de la loi précisant que le secrétaire de séance est, sauf décision contraire d'assemblée générale le syndic.

L'assemblée générale décide que Madame BESSON Catherine, syndic de la copropriété, est secrétaire de séance

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°3: Approbation des comptes pour l'exercice 2021/2022

Les documents comptables portent sur un exercice comptable sur une année pour un montant de dépenses de 10175.02 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 2021/2022

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°4 : Amendement du budget prévisionnel pour l'exercice 2022/2023

Le budget prévisionnel de l'année 2022/2023 est adopté par les copropriétaires pour un montant de 10088 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.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2023/2024

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 2023 au 31 mars 2024 d'un montant de 10148 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 2023 au 31 mars 2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°6 : Fonds travaux

Lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires avaient décidé d'abonder au fonds travaux à hauteur de 5% du budget prévisionnel

Pour l'exercice 2022/2023, ils souhaitent abonder à concurrence de 5% du montant du budget annuel.

Les copropriétaires décident d'alimenter ce fonds travaux pour un montant de 510 euros.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°7: Respect des obligations légales de débroussaillage

Le Maire de Saint Paul et Valmalle en collaboration avec la DDTM a mandaté l'agence inter départementale de l'office national des forêts afin que soit réalisé des contrôles sur les mises en œuvre des OLD dans sa commune.

A la suite de ce contrôle, l'ONF a constaté que nous ne respectons pas totalement ces obligations.

Un avertissement nous a été notifié via la DDTM, accompagné d'un constat sur nos manquements. La DDTM nous signale également qu'en cas d'absence de réalisation des travaux, une infraction pourra être relevée et faire l'objet d'une verbalisation.

Plusieurs manquements ont été relevés :

- Coupe et élimination de la végétation arbustive et buissonnante : travaux réalisés mi-septembre dans le cadre de l'entretien régulier
- Elagage sur 30 à 50% de leur hauteur des arbres et arbustes conservés de plus de 3 mètres de hauteur : voir résolution N°8
- Débroussaillage et mise en sécurité de la construction au-delà de la résidence : prévoir le débroussaillage sur fonds voisin (parcelle 572 et B85) sur 50 mètres de profondeur autour de la copropriété.

Un devis est présenté pour la réalisation de ce 3^{ème} point par le société Violetterra , société qui réalise actuellement l'entretien annuel.

Ce devis s'élève à la somme de 1250€ttc.

Le syndic précise que dorénavant, ce débroussaillage devra être réalisé de façon régulière.

Les copropriétaires acceptent la proposition de l'entreprise VIOLETTERRA et demandent au syndic d'utiliser le solde créditeur du fonds travaux pour le paiement de cette intervention.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°8 : Abattage des 2 pins

A l'entrée de la copropriété, se trouve deux pins de grande hauteur.
La DDTM pour respecter les OLD souhaite au moins un élagage de 30 à 50%.

Le conseil syndical a demandé que soit présenté un devis pour l'abattage de ces 2 pins.

Plusieurs raisons sont à l'origine de cette demande :

- Risque d'incendie avec propagation du feu plus rapide
- En cas de fort vent, crainte de l'arrachage des pins avec pour conséquence des dégâts sur la toiture ou sur les véhicules
- Les aiguilles de pin se faufilent partout, jardin, route, canalisation....

Un devis est présenté pour l'abattage des 2 pins par le société Violetterra , société qui réalise actuellement l'entretien annuel.

Ce devis s'élève à la somme de 2150€ttc.

Copropriétaires	POUR	CONTRE
BONTPART Cédric		40
Mme Mr CRISTOBAL		86
FIDALGO Marie-Theresa		45
Mme Mr GELY-TOMAS		81
GRESLES Anne-Marie	40	
HABITAT CONCEPT IMMO	25	
LAMBIES Romain	52	
LATACHE Julien		36
MANENC Jocelyne		48
MAURY Laura	32	
PEYRE Paul		40
POULARD Pascal		30
POULARD Pierre		45
ROUGER Christophe		40
RYCKWAERT Michèle		52
TEISSIER Christiane		98
VILLARET Jean-Marie		28
TOTAL	149	669

En vertu de quoi cette résolution n'est pas adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 669/669

Résolution N°9 : Honoraires pour travaux

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme après en avoir délibéré, que les honoraires spécifiques du syndic pour la mise en concurrence, l'étude des devis, la gestion administrative et comptable des travaux faisant l'objet des résolutions N°7 et N°8, seront de 1.5 % ht.

L'assemblée générale autorise le syndic à appeler les fonds correspondants suivant la clé de répartition et aux dates d'exigibilités prévues aux termes de la résolution N°7 et N°8.

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, soit par 818/818

Résolution N°10 : Test à la fumée pour déceler un défaut d'étanchéité sur le réseau des EU

Il semble que plusieurs copropriétaires rencontrent un problème de remontée d'odeurs dans leurs sanitaires.

Ces mauvaises odeurs proviennent des canalisations des eaux usées.

Une visite a été organisée sur place avec la SOMES qui préconise dans un premier temps un test à la fumée pour détecter d'éventuelles fuites sur le réseau.

Cette technique consiste à envoyer de la fumée dans les canalisations, si la fumée sort ailleurs que par la canalisation cela dévoile un tuyau fissuré.

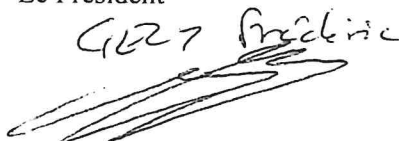
Une réparation serait alors réalisée avant de faire nettoyer le réseau.

Pas de vote

Les copropriétaires décident de sursoir à cette décision et souhaite que le syndic prévoit dans un premier temps le nettoyage des canalisations

Plus rien ne restant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19H45

Le Président

G. B. B. B.


Le Secrétaire

LE BUREAU DE L'IMMO
Cathy BESSON
13 Place du Quai 30120 LE VIGAN
24 Avenue Pasteur 34190 CANGES
04 67 81 16 06
leburodelimmo@gmail.com
Siren 905085924

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 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 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. »

