

Copropriété :
ALLURES
13 Allée des Amaryllis
34070 MONTPELLIER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
Mardi 16 avril 2024

Le mardi 16 avril 2024 à 17h30, les copropriétaires de la résidence ALLURES sur convocation du syndic se sont réunis en Assemblée Générale au :

LE SENS SIX
106 Avenue de Lodève
Restaurant Le Sens Six
34070 MONTPELLIER

pour y délibérer sur l'ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 16 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5330 sur 10000.

Sont présents ou représentés : 5330

M ou Mme ABT Jean (412), M ou Mme ANDRIANIRIANA Franck (391), M ou Mme AUBERY Jean-Marie et Marie (184) Représenté(e) par M. MALFONDET et Mme GAY, M ou Mme BILLET Guilhem (407), Mme CARON Sophie (229), Mme ou M DEMATHIEU Pierre et Françoise (358) Représenté(e) par M ou Mme ABT Jean, Mme FORT Celine (474) Représenté(e) par M ou Mme NODET, M. ou Mme LACASSAGNE Didier (45) Représenté(e) par M ou Mme NODET, Mme LAFON Maryse (303), Mme LORCA Valérie (287) Représenté(e) par M ou Mme BILLET Guilhem, M. MALFONDET et Mme GAY (353), M ou Mme NODET (399), M. PEDINIELLI Sébastien (188) Représenté(e) par M ou Mme ANDRIANIRIANA Franck, M. ou Mme ROSSI Christian et Muriel (637), M ou Mme TANNE - CLAPAREDE Thierry / Magali (403), M. et Mme VANSUYT et GOUJON Johann et Fabienne (260)

Votant par correspondance : 1814

Mme BIGGERI Chantal (188), Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593), Mme TEYSSIER Catherine (33)

Sont absents et non représentés : 2856

SCI ACHILLE (131), M ou Mme BRENEY Sylvain et Fabienne (72), M. COLET Bernard (286), SCI D.R.M. Immobilier (663), M. DEGUETTE Frédéric (182), Messieurs FONTES - LEJAY Jean-Pierre / Eric (181), M ou Mme LAHAYE Sébastien (189), M ou Mme LE PAPE Alexandre (221), M. LEMBREZ Jean-Luc (22), SCI M.S (239), Mme MALAVAL Philippe (18), M. PRADAL Sébastien (154), M ou Mme RODRIGUEZ Fabrice (181), M. et Mme ROUCAUTE Michel (18), Mme SALVAT Daniele (280), Mme SALVAT Julie (19)

Résolutions :

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 2 - ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR
- 3 - ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR
- 4 - ELECTION DU SECRETAIRE
- 5 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL
- 6 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.
- 7 - BUDGET PREVISIONNEL 2025
- 8 - COTISATION OBLIGATOIRE AU FONDS DE TRAVAUX ALUR : 5% DU BUDGET
- 9 - SECOND VOTE A LA QUESTION PRECEDENTE SI LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 N'EST PAS ATTEINTE

10 - CONSEIL SYNDICAL

11 - SECOND VOTE A LA QUESTION PRECEDENTE SI LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 N'EST PAS ATTEINTE

12 - RENOUVELLEMENT CONTRATS

13 - INSTALLATION, GESTION, ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES

14 - RAPPORT AUDIT TECHNIQUE - AUDIT SUR SDC ALLURES SOUS GARANTIE DOMMAGE

15 - QUESTIONS DIVERSES

Résolution n°1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (article 24)

L'Assemblée Générale du Syndicat de copropriété, ALLURES, nomme en qualité de Président de séance : M ET MME NODET

VOTENT POUR

7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR (article 24)

L'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété ALLURES accepte la candidature de : M ABT

VOTENT POUR

7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR (article 24)

L'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété ALLURES accepte la candidature de : M MALFONDET

VOTENT POUR

7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : ELECTION DU SECRETAIRE (article 24)

L'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété ALLURES accepte la candidature de M. Bruno REDON, syndic.

VOTENT POUR

7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 : COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical informe l'Assemblée Générale des missions et actions effectuées depuis la précédente Assemblée Générale.

Résolution n°6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.
(article 24)

Proposition de résolution :

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve (annexes 1 à 5).

Les charges pour opérations courantes (annexe 3) s'élèvent à la somme de 51 039.28 €.

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT |
| ABSTENTION | NEANT |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (article 24)

Proposition de résolution :

L'Assemblée Générale du Syndicat de Copropriété, ALLURES, approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 55 000 € et mandate le syndic pour lancer les appels de fonds correspondants.

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT |
| ABSTENTION | NEANT |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°8 : FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR.

IL EST PROPOSE DE LE FIXER A 5% DU BUDGET (5% étant le minimum) (article 25)

Préambule :

Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Proposition de résolution

Dans cette continuité, l'Assemblée Générale décide, pour le budget en cours, de fixer le fonds de travaux à 5% du budget annuel, ou plus (5% étant le minimum obligatoire), soit une cotisation annuelle de 2650.00 € sur l'exercice courant.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 7144 / 10000 tantièmes (1814 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT |
| ABSTENTION | NEANT |

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

Résolution n°9 : SECOND VOTE A LA QUESTION PRECEDENTE :

SI LE PROJET N'A PAS RECUENILLI LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) MAIS AU MOINS 1/3 DE CES VOIX, L'ASSEMBLEE GENERALE PROCEDE A UN SECOND VOTE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 (majorité simple des voix exprimées).

SANS OBJET

Résolution n°10 : NOMINATION OU RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (article 25)

Actuellement composé de :

- Mme ANDRIANIRIANA
- Mme CARON
- Mme CLAPAREDE
- M. ABT
- M. BILLET
- M. NODET
- M. ROSSI
- M MALFONDET**

10-a Candidature de Mme ANDRIANIRIANA (ART 25)

Candidature de Mme ANDRIANIRIANA est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes

(Vote pour à une résolution amendée,

ou pas de vote inscrit sur le

formulaire)

Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature de Mme ANDRIANIRIANA est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-b Candidature de Mme CARON (ART 25)

Candidature de Mme CARON est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée,
ou pas de vote inscrit sur le
formulaire)

Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature de Mme CARON est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-c Candidature Mme CLAPAREDE (ART 25)

Candidature Mme CLAPAREDE est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance,
5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée,
ou pas de vote inscrit sur le
formulaire)

Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature Mme CLAPAREDE est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-d Candidature M. ABT (ART 25)

Candidature M. ABT est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance,
5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée,
ou pas de vote inscrit sur le
formulaire)

Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature M. ABT est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-e Candidature M. BILLET (ART 25)

Candidature M. BILLET est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance,
5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée,
ou pas de vote inscrit sur le
formulaire)

Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature M. BILLET est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-f Candidature M. NODET (ART 25)

Candidature M. NODET est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature M. NODET est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

10-g Candidature M. ROSSI (ART 25)

Candidature M. ROSSI est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature M. ROSSI est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Candidature de M. MALFONDET (ART 25)

Candidature M. MALFONDET est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5551 / 10000 tantièmes (221 tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1593 / 10000 tantièmes
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593)

Candidature M. MALFONDET est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 : SECOND VOTE A LA QUESTION PRECEDENTE :

SI LE PROJET N'A PAS RECUEILLI LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) MAIS AU MOINS 1/3 DE CES VOIX, L'ASSEMBLEE GENERALE PROCEDE A UN

SECOND VOTE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 (majorité simple des voix exprimées).

SANS OBJET

Résolution n°12 : RENOUVELLEMENT DES CONTRATS EN COURS AVEC LES PRESTATAIRES DE SERVICES, EN COLLABORATION AVEC LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC (article 24)

ASSURANCE ET RESPONSABILITE CIVILE : SADA VERSPIEREN

PROTECTION JURIDIQUE : CFDP VERSPIEREN

ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES : DESGARDIN : Faire rappel pour le nettoyage du patio

COMPTEURS EAU : CIS ISTA

ESPACES VERTS : AT ARBRES ET JARDINS (Evaluation possible avec le concours du CS), changement prestataire ASSAS JARDIN : Vérification du préavis d'AT ARBRES ET JARDINS pour la résiliation du contrat

ASCENSEURS + GSM : KONE

EXTINCTEURS / TRAPPE DESENFUMAGE : LELOUP

PORTAILS : HEA : Bruit lors de l'ouverture du battant gauche

VMC / CONDUIT 3CE : LHA

POSTE DE RELEVAGE : SOMES (nouveau contrat)

ENTRETIEN TOITURE : DETECT FUITE

ARCHIVAGE : PRO ARCHIVE

Proposition de résolution :

Après discussion, l'Assemblée Générale décide de renouveler l'ensemble des contrats en cours sauf ceux mis en concurrence.

VOTENT POUR 7144 / 7144 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1814

tantièmes votant par correspondance, 5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°13 : INSTALLATION, GESTION, ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES PAR LA SOCIETE ZEPLUG (article 24) (Documentation générale jointe à la convocation)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société ZEPLUG SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

- Sans frais pour la copropriété
- Sans obligation d'abonnement pour les occupants
- Avec installation dès le premier utilisateur
- Dans le cadre de la convention dont le modèle est annexé à la convocation

Principes de l'offre Zeplug :

1. Zeplug installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel

Zeplug prend son propre abonnement d'électricité verte.

2. Zeplug installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite.

Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge.

L'installation se fait dès le premier utilisateur, sans obligation d'abonnement pour les occupants.

3. Chaque utilisateur a le choix entre :

- Une offre au forfait sans engagement et tout compris, incluant un forfait d'électricité
- Une offre au réel avec un abonnement mensuel fixe et l'électricité facturée au réel de la consommation.

La création du point de livraison dédié est soumise à validation par ENEDIS.

VOTENT POUR 5330 / 5518 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (5330 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 188 / 5518 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (188 tantièmes votant par correspondance)
Mme BIGGERI Chantal (188)
ABSTENTION 1626 (Total tantièmes : 10000) (1626 tantièmes votant par correspondance)
Ets FRANCAISE DES HABITATIONS - SFHE (1593), Mme TEYSSIER Catherine (33)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°14 : Information sur le rapport d'audit technique réalisé pour le dépôt à l'assurance dommage d'ouvrage (rapport joint à la convocation)

Confirmation du rapport audit sur la copropriété sous garantie dommage.

Cette mission a été confiée à SUD EXPERTISE, Monsieur JUGE qui accompagnera le syndicat tant sur l'aspect technique qu'administratif de ce dossier.

(Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote, résolution d'information)

Résolution n°15 : ENTRETIEN GENERAL DE LA COPROPRIETE ET QUESTIONS DIVERSES

- demander aux divers fournisseurs de joindre des rapports d'intervention
- portail : faire un point avec le prestataire. Portée des BIP pour l'ouverture de la porte de garage donnant une distance acceptable.
- Dispositif sur toiture du BAT B. Produit un éclat lumineux gênant pour le bâtiment en face.

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

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

DocuSigned by:

NDET Isabelle
52B39F4368C140E...

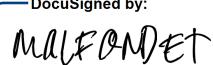
DocuSigned by:

BRUNO REDON
9CA7AB6014D0409...

LES SCRUTATEURS

DocuSigned by:

25391B19D8024E3...

DocuSigned by:

3333D199EA1F45A...

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 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 d'un 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 mentionné à la première phrase du présent alinéa".