



**Copropriété : LE RONSARD  
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU : 28/03/2023**

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 28/03/2023 à 18h30 à 250 route de mende Ccial Ste Odile 34090 MONTPELLIER.

10 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 4496 / 9984.

14 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 5488 / 9984.

( ANDRIEUX ROBERT (539°), AUBENNEAU - DAHLROS (379°), BARCELO JEAN-LUC (305°), BERNARDI SAMUEL (337°), DUPRAZ LAURENT (364°), FAVRE CAMILLE (353°), GIROUD-GERBETANT AV MARAVAL (539°), LACROIX OU DANOV (486°), LAVINAY - CAUSSE (337°), LOUBIERE MICHEL (432°), MONGIN ANNE (411°), SCI AA (337°), SCI FAMILYE (311°), TSABET ABDELHAKIM (358°) )

**Résolution N° 1 : Election du président de séance (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Désignation du président de séance.

**Décision :** "L'assemblée désigne M. CHAFFIOL en qualité de président de séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741°) soit un total de : 741

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755**

**Résolution N° 2 : Election des scrutateurs (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Désignation du scrutateur de séance.

**Décision :** "L'assemblée désigne M. POLO en qualité de scrutateur de séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741°) soit un total de : 741

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755**

**Résolution N° 3 : Election d'un secrétaire (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Désignation du secrétaire de séance.

**Décision :** "L'assemblée désigne le cabinet Hôpitaux Facultés Immobilier en qualité de secrétaire de séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741°) soit un total de : 741

**Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755**

**Résolution N° 4 : Approbation des comptes 2021-2022 (du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022)**  
(article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Approbation des comptes du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022 pour un montant de 18274,75 euros.

**Décision :** L'assemblée générale approuve les comptes du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022 pour un montant de 18274,75 euros.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 5 : Quitus au syndic Hôpitaux Facultés Immobilier pour la gestion de l'exercice précédent (2021-2022)** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Vote du quitus au syndic pour la gestion de l'exercice précédent (2021-2022).

**Décision :** L'assemblée générale donne quitus au syndic pour la gestion de l'exercice précédent du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 6 : Désignation du syndic du 28 mars 2023 au 31 mars 2024 au plus tard** (article 25 : Majorité absolue)

**Ordre du Jour :** Vote pour le choix du syndic.  
Vous trouverez ci-joint à cette convocation notre contrat de syndic.

**Décision :** L'assemblée générale désigne le cabinet Hôpitaux Facultés Immobilier comme syndic de la copropriété du 28 mars 2023 au 31 mars 2024 au plus tard.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution ne recueille pas la majorité nécessaire, elle est donc soumise au second vote ci-dessous.

**Résolution N° 7 : 2nd vote 25-1 : Désignation du syndic du 28 mars 2023 au 31 mars 2024 au plus tard** (article 25.1 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Vote pour le choix du syndic.  
Vous trouverez ci-joint à cette convocation notre contrat de syndic.

**Décision :** La majorité des voix du syndicat des copropriétaires n'ayant pas été atteinte, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la Loi du 13 décembre 2000 qui prévoit que si le projet de la présente résolution a recueilli un tiers au moins des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée procède immédiatement à un second vote, à la majorité relative prévue par l'article 24 de la Loi de Juillet 1965.

L'assemblée générale désigne le cabinet Hôpitaux Facultés Immobilier comme syndic de la copropriété du 28 mars 2023 au 31 mars 2024 au plus tard.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 8 : Examen et approbation du budget prévisionnel du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale vote un budget total de fonctionnement courant d'un montant de 19.530 €.

**Décision :** L'assemblée générale décide un budget de fonctionnement courant du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 de 19.530 euros.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 9 : Examen et approbation du budget prévisionnel du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Il faut discuter des budgets des deux années à venir.

On prévoit une stabilisation des charges par rapport à l'année précédente à 19.530 euros. Evidemment le budget prévisionnel 2023-2024 sera révisé et confirmé en temps voulu (début 2024) comme tous les ans.

**Décision :** L'assemblée générale vote un budget de 19.530 euros pour l'exercice du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 10 : Fermeture de la résidence par un portail et une clôture (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** Nous avons travaillé avec le conseil syndical et un architecte sur plusieurs pistes :

- un ou deux portails
- circulation en circulade sens unique, ou fermeture complète d'un côté et circulation en aller-retour
- réhausse du mur ou clôture

Il en ressort que les contraintes du site nous imposent le projet proposé en annexe

**Décision :**

**Résolution N° 10-1 : Vote de l'enveloppe financière et de ses échéances (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** L'assemblée générale vote un budget total de 30.000 euros (cf pages 8 à 10 de l'étude) comprennant le portail, les clôtures, les appuis vélos et les honoraires de l'architecte de 1500 euros pour le suivi de chantier et les déclarations préalables.

Je ne prends aucun frais en tant que syndic pour la gestion du projet pour ne pas alourdir la note.

Cinq appels de fonds trimestriels seront appelés pour étaler les dépenses au 1er juillet 2023, 1er octobre 2023, 1er janvier 2024, 1er avril 2024 et 1er juillet 2024.

**Décision :** L'assemblée générale vote le budget total de 30.000 euros, dont le montant sera appelé sur cinq appels de fonds trimestriels les 1er juillet 2023, 1er octobre 2023, 1er janvier 2024, 1er avril 2024 et 1er juillet 2024.

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 3755 / 3755

**Résolution N° 10-2 : Choix des clôtures (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Deux options de clôtures sont proposées dans l'étude :

- variante 1 modèle "0Obamboo"
- variante 2 modèle "Barreaudé 5010"

**Décision :** L'assemblée générale vote la variante 2 modèle "Barreaudé 5010" en gris anthracite et une reprise peinture pour le muret maçonner.

ont voté CONTRE la décision : soit un total de 680 / 3755

ont voté POUR la décision ci dessus : un total de 3075 / 3755

sont Opposant au vote de la résolution : CAZAMEA BRIGITTE (305<sup>e</sup>), GUY (375<sup>e</sup>)

N'étaient pas présents au moment du vote : ROUXHET STEPHANE (741<sup>e</sup>) soit un total de : 741

**Résultat :** La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3075 / 3755

**Résolution N° 10-3 : Choix des appuis vélos (socle de stationnement) (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Deux options d'appuis vélos sont proposées dans l'étude :

- 3.1 modèle TRAM de chez Urban NT
- 3.2 modèle ANTARES de chez Aréa

**Décision :** L'assemblée générale vote l'installation de 12 appuis vélos dans un premier temps (à voir à l'usage s'il faudra en mettre plus). L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour le choix du modèle d'appuis vélos.

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 4496 / 4496

**Résolution N° 11 : Modalités de consultation du Conseil Syndical (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Il est proposé hors cas d'urgence de fixer à 500 € le montant des contrats et marchés à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**Décision :** L'assemblée générale valide un montant de 500 euros à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**Résultat :** La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 4496 / 4496

**Résolution N° 12 : Questions diverses (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** - nettoyage des parties communes : un point serait fait en AG sur le ménage des parties communes des deux bâtiments. En effet, la société 100% Clean a été convoquée fin novembre en présence du syndic et du conseil syndical car la prestation n'était pas à la hauteur du minimum requis. Nous verrons s'il y a eu du mieux depuis.

- chaudière collective : nous avons effectué une demande de raccordement en janvier 2023 pour voir la faisabilité. Cela n'engage qu'à étudier les possibilités par les services de la métropole. Un point sera fait s'il y a eu des évolutions

**Décision :** - villa du fond : préciser au propriétaire qu'il a seulement un droit de passage, et non un droit de stationnement

- nettoyage des parties communes : un vieux balai est utilisé, c'est mouillé et non lavé en profondeur, les plinthes sont poussiéreuses ; il est donc demandé au syndic de mettre en concurrence l'entreprise en accord avec le conseil syndical

- chaudière collective : la métropole proposera un projet qui sera soumis en AG. Les copropriétaires ne sont pas enclin à se pencher sur ce projet à ce jour, mais reste en attente de la proposition de la métropole
- aides énergétiques : deux types d'aides existent, privative selon les revenus et commune selon un gain énergétique conséquent (gros travaux d'isolation toiture et façade notamment, qui ne sont pas à l'ordre du jour)
- étiquettes B.A.L : on laisse chaque copropriétaire en faire la demande au syndic (prix coutant de 14,30 euros)
- déjections pigeons : il est demandé à tous les copropriétaires d'informer leurs locataires qu'il est strictement interdit de nourrir les pigeons afin qu'ils ne prennent pas l'habitude de s'établir sur le Ronsard. Les copropriétaires n'ont pas investi massivement dans les façades pour les voir se détériorer précocement à cause de nuisibles. Il existe des parcs pour les nourrir sans conséquence.

L'ordre du jour étant épousé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 20h01

Le Président de séance :

Le(s) scrutateur(s) de séance :

Le secrétaire de séance :

#### RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.  
« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redouvable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 Euros à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».