



CELAVIsyndic

Engagés pour votre investissement
Parc de Brais - 39 route de Fondeline
44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat

02 59 45 01 80

secretariat@celavisyndic.fr

Le service comptabilité

07 85 13 21 13

drucilla@celavisyndic.fr

02 59 45 01 78

aurore@celavisyndic.fr

SAS au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045
Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066

Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 18/12/2024 à 14h00

pour la copropriété SDC NIMES NOVEO KAE LIS

située au NIMES NOVEO KAE LIS 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer **en VISIOCONFERENCE uniquement** au sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Point d'information du syndic** - Sans majorité
- 5. Désignation du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 6. Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 7. Délégation de pouvoir à un copropriétaire pour représenter la copropriété aux assemblées générales des ASL** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
- 9. Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel** - Majorité simple (Art. 24)
- 10. Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
- 11. Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Modification de l'avance permanente de trésorerie** - Majorité simple (Art. 24)
- 13. Mandat à donner au syndic afin d'ester en justice à l'encontre de la SCI PERIPHIMMO et du restaurant GRILLADES et TACOS** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Reprise des débords de toiture** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.2. Mandat au Conseil Syndical** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.3. Souscription d'une assurance multirisques travaux** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.4. Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.5. Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
 - 14.6. Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
- 15. Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE** - Majorité simple (Art. 24)
 - 15.1. Choix du prestataire** - Majorité simple (Art. 24)
 - 15.2. Mandat au Conseil Syndical** - Majorité simple (Art. 24)
 - 15.3. Modalités de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)

15.4. Date de démarrage - Majorité simple (Art. 24)

16. Mise en concurrence des contrats et marchés - Majorité absolue (Art. 25)

17. Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2 - Majorité absolue (Art. 25)

18. Questions diverses - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), M. et Mme DOTEAU Michel Sylvie (83), M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise (65), M. PAULY Thomas (74), Mme TREMBLAY Fabienne (76)

Soit 6 / 98 copropriétaires, représentant 432 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : M. ASFIR Laurent (65) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise]

PV AGO du 18/12/2024

SDC NIMES NOVEO KAE LIS à NIMES NOVEO KAE LIS 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

216

M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. EMON Jean-Louis (78) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme HERISSEAU Maryse (69) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], Mme JABLONSKI Irène (83) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. LEPEARMETIER Alain (65) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme MIOT Eric Cathy (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise], M. et Mme SOLER Stéphane et Nathalie (78) [rep. M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise]

Soit 12 / 98 copropriétaires, représentant 928 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : APPARTCITYMONTPELLIER (704), SARL ATAPALMA (292), M. BAJAS Julien (78), SOCIETE BCH HOLDING (65), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), Mme ou M. BERMAN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme CHENY Pascale (74), Mme ou M. DAUGA / METRINGER Julien et Gaëlle (69), DEJA SARL / NAKAM Marie-Louise (176), M. ELLUL Olivier (46), Mme FALGAIROLLE Marion (77), Mme HOARAU Béatrice (110), M. HUERGA Laurent (81), M. HUGOT Philippe (69), Mme HUYGENS Sophie (78), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69), M. JULIEN Louis (26), NOVENIMES SCI / ELLUL (113), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23), SCI OSTHI / PCI GESTION (820), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. et Mme PRAT Samuel / Marie-Catherine (69), M. REIX Jean-Michel (20), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), M. TARRICONE Jean-Louis (78)

Soit 25 / 98 copropriétaires, représentant 3484 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), SCI AXF immobilier (131), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), Mme BERGMANS Cecile (74), M. BOIVIN Mathias (65), Mme BRAQUET Elisabeth (146), M. et Mme BRONDY Christian Françoise (65), M. CANDASSAMY Octave (65), M. COL Julien (74), EURL COMBEMALE Mylène / EURL STIC (65), SARL CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), Mme DALET Clotilde (20), Mme DAMERY Anne Françoise (74), Mme DANIEL Françoise (69), M. et Mme DEBOILLE Thierry Blandine (83), M. et Mme EHONO Frédéric TESSIER Christelle (69), ETIENNE FREDERIC / MAXINE SCI (79), SARL GAPIRA (69), M. et Mme GAWLOWICZ Didier Severine (83), M. et Mme GELLE Pierre-Isodore Sylvie (99), M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), M. GIRARD Thibaut (105), M. GODARD Samuel (24), M. et Mme GOUARD Didier HAMERY Elfriede (65), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), M. et Mme GUEGUEN Jean-Sébastien BRAZIL Christine (83), M. HEHN Lucien (23), HOLDING SHAMYA SAS (136), M. et Mme HULOT DE COLLART Gwendal Agnès (114), IACL OUADKI SCI (73), INDIVISION JAGER (164), M. JAUNIN Niels (130), Mme JUHNKE Pascale (78), M. KERVARREC Sébastien (83), Mme ou M. LAURENCEAU / PATRIS Florian et Aurélia (105), M. LEFEUVRE Cedric (69), M. LUCIO / THEVENET-RENARD Anthony et Valaurie (74), M. et Mme MANIERE Andre (27), M. MARTIN Frédéric (69), Mme ou M. MONTABROUD / JAGER Sabine et Kévin (155), Mme MOREAU Céline (83), M. MSOLLI Wajdy (145), M. NYLANDER Arthur (110), Mme PAPACHRISTOU Maria (69), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), SCI PERIPH'IMMO (785), Mme RIEU Samantha (78), M. et Mme ROUSSEL Jean-Claude Pascale (78), M. et Mme ROUSSELY Sébastien DESSENY Sophie (74), M. et Mme SABATIER Jean-Louis (23), Mme ou M. SAVARINO GÉRARD CHASSAGNY Odile (20), M. SCHICKLER Laurent (102), Mme TERPEND Michèle (43), M. et Mme VOVOR Emile Augustine (69), M. WATTECamps Clément (83)

Soit 55 / 98 copropriétaires, représentant 5156 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 43 copropriétaires sur 98 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4844 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. CALVIGNAC Jean-Louis

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président de séance **M. CALVIGNAC Jean-Louis**.

Il est procédé à un vote pour M. CALVIGNAC Jean-Louis

POUR	18 / 18 cp 1360 / 1360 ta	CONTRE	0 / 18 cp 0 / 1360 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Arrivée(s) : ALAOUI-SOSSEY (107), AXF immobilier (131), BASTIEN (88), BRAQUET (146), COMBEMALE Mylène / EURL STIC (65), CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), DAMERY (74), DEBOILLE (83), GAPIRA (69), GELLE Pierre-Isodore (99), GEORGET (88), GIRARD (105), GOUBEAU (69), GUEGUEN Jean-Sébastien BRAZIL (83), JUHNKE (78), LAURENCEAU / PATRIS (105), MARTIN (69), MOREAU (83), PENICAUD Patrick TAKFUR (65), SCHICKLER (102)

Départ(s) : PAULY (74)

Ainsi, 62 copropriétaires sur 98 sont présents et représentés ou votent par correspondance, soit 6549 tantièmes sur un total de 10000.

Proposition(s) : M. DOTEAU Michel

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur de séance **M. DOTEAU Michel**.

Il est procédé à un vote pour M. DOTEAU Michel

POUR	37 / 37 cp 3065 / 3065 ta	CONTRE	0 / 37 cp 0 / 3065 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVI syndic** représenté par **Madame Frédérique BOUTARD**.

Il est procédé à un vote

POUR	62 / 62 cp 6549 / 6549 ta	CONTRE	0 / 62 cp 0 / 6549 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Point d'information du syndic

NON
VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Sans majorité

Départ(s) : TREMBLAY (76)

Ainsi, 61 copropriétaires sur 98 sont présents et représentés ou votent par correspondance, soit 6473 tantièmes sur un total de 10000.

1. Informations générales du syndic

1.1 Interlocuteurs au sein du cabinet CELAVI Syndic

Nous vous informons que le cabinet a restructuré les portefeuilles de ses collaborateurs depuis quelques mois. Vous trouverez ci-dessous les coordonnées de l'équipe en charge de votre résidence.

Pour tout sujet concernant votre résidence :

Frédérique BOUTARD - gestionnaire de copropriété - frederique.boutard@celavisyndic.fr - 06 42 49 16 64

Clémence HUOU - assistante gestionnaire de copropriété - clemence@celavisyndic.fr - 07 85 13 20 93

Pour toute demande liée à vos paiements et comptes de copropriété :

Drucilla BARBIER - comptable - drucilla@celavisyndic.fr - 07 85 13 21 13

1.2 Mise à jour de vos coordonnées

PV AGO du 18/12/2024

SDC NIMES NOVEO KAE LIS à NIMES NOVEO KAE LIS 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

416

Si vous ne recevez pas d'appel de fonds ou de communication du syndic par mail, cela signifie que le syndic ne dispose pas de votre adresse mail. C'est souvent le cas pour les nouveaux copropriétaires.

En communiquant vos coordonnées téléphoniques et adresse mail, vous pourrez :

- avoir accès à l'extranet pour accéder à tous vos documents dont documents comptables et payer en ligne
- recevoir vos appels de fonds par mail
- recevoir les communications relatives à la copropriété dont celles transmises par le conseil syndical
- être contacté par le syndic si besoin

Nous vous rappelons que les copropriétaires ont l'obligation de mettre à jour leurs coordonnées auprès du syndic. Vous pouvez le faire sur votre extranet ou en nous communiquant les informations par mail.

1.3 Lettre Recommandée Electronique (LRE)

Le 9 avril 2024, une nouvelle loi est entrée en vigueur pour simplifier les services numériques en copropriété et les démarches administratives. A présent, les communications seront par défaut envoyées de manière électronique dès lors que le syndic dispose d'une adresse e-mail valide du copropriétaire.

Le syndic a adressé à tous les copropriétaires un mail explicatif courant juillet afin de vous informer de ce changement. Vous avez ainsi reçu la possibilité de refuser les communications par lettre recommandée électronique, par simple mail retour stipulant que vous ne souhaitez pas y adhérer. Néanmoins le syndic rappelle que l'envoi par lettre recommandée électronique constitue un gain financier pour la copropriété, en effet les envois électroniques sont environ moitié moins chers qu'un envoi postal.

1.4 Votre nouvel extranet

Le syndic propose un accès individuel à chaque copropriétaire via le site suivant : <https://celavisyndic.neotimm.com/extranet>

Cet extranet vous permet d'accéder à différents dossiers :

- Ma situation : solde de votre compte, mise à jour de vos coordonnées, vos appels de fonds
- Ma copropriété : attestation d'assurance, documents liés aux assemblées générales
- Dossiers : dossiers spécifiques mis à disposition s'il y a lieu
- Assemblées générales : lorsqu'une assemblée générale est convoquée, vous retrouvez les éléments de la convocation et les pièces diverses, la possibilité de voter en ligne
- Réception des recommandés : paramétrer votre choix sur les recommandés

1.5 Le mandat de prélèvement

Le mandat de prélèvement est proposé pour plus de praticité car il permet d'éviter les oubli de paiement et les éventuelles mises en demeure pouvant s'ajouter au solde du copropriétaire débiteur.

Le syndic rappelle que le mandat peut être souscrit via l'accès extranet des copropriétaires ou en retournant un mandat signé (situé en bas de page de vos appels de fonds) accompagné de votre RIB.

A ce jour 28 copropriétaires sur les 98 sont en prélèvement automatique. Le syndic a fait une communication auprès des copropriétaires avant le prochain appel de fonds.

2. Le suivi de la résidence

2.1 La réunion du Conseil Syndical

Pour rappel, voici la liste des membres du conseil syndical qui ont été élus pour 1 an au cours l'assemblée générale 2023 : M. CALVIGNAC et M. EMON

Le Conseil Syndical s'est réuni en visioconférence le 08 octobre 2024 et a abordé les points suivants : les différents sujets en cours (la visite de la résidence par le syndic, les fissures en débords de toiture, les désordres émanant du restaurant GRILLADES ET TACOS (en pied d'immeuble)), un point sur les débiteurs et la préparation de l'assemblée générale. Le compte-rendu est consultable sur l'Extranet dans le dossier 'Compte rendu de réunion'.

Fissures en débords de toiture

Après accord du conseil syndical, le syndic a missionné un expert technique qui a rendu ses conclusions et préconise des travaux que le syndic a fait deviser par l'intermédiaire de l'expert (rapport expert et devis portés en annexes). Ces travaux sont soumis au vote de cette assemblée générale.

Désordre du système de ventilation en toiture lié à la proximité de l'extracteur de graisse du restaurant GRILLADES ET TACOS (en pied d'immeuble)

Suite aux différentes actions du syndic, l'extracteur de graisses du restaurant GRILLADES ET TACOS a été déplacé par le restaurateur ce qui a diminué les nuisances.

Le sujet est considéré clos par l'exploitant de la résidence, APPART CITY hormis concernant les frais supplémentaires nécessaires à l'entretien du système VRV (climatisation) qu'il a dû supporter. L'exploitant a refacturé ces frais au syndicat des copropriétaires (facture APPART CITY N° 24100024 pour un montant de 1 718€ TTC avec copie de la facture de maintenance ainsi refacturée).

Le conseil syndical donne son accord pour que cette facture soit portée à la charge unique du copropriétaire concerné, SCI PERIPH IMMO, propriétaire du lot du restaurant GRILLADES ET TACOS et de son recouvrement par le syndic.

Infiltration d'eaux usées dans le parking probablement lié à l'encombrement des canalisations des eaux usées par de la graisse

Le syndic a ouvert un dossier auprès de l'assureur qui a missionné une expertise. Cependant le restaurant a refusé de donner accès à l'expert ce qui a conduit à l'arrêt du dossier.

Le syndic propose de rouvrir le dossier auprès de la protection juridique, ce qui implique des frais de justice dont une partie restera à charge du syndicat. Le conseil syndical donne son accord pour proposer une résolution avec un budget pour l'action en justice de 3 000€.

2.2 Les assurances

Le syndic a souscrit pour le compte du syndicat des copropriétaires un contrat d'assurances GENERALI via le cabinet MESMIN ASSURANCE comprenant la mutirisques immeuble, l'assurance propriétaire non occupant et la protection juridique. Le syndic est en attente de l'augmentation du contrat pour 2024. Selon les premières informations, il est attendu une hausse liée au régime des catastrophes naturelles (environ +8%). Le syndic prend en compte cette hausse dans la résolution portant sur le réajustement du budget de l'exercice en cours d'appel.

2.3 La visite de la résidence

Une visite de résidence a eu lieu le 24 août 2024 en présence de M. FERRIS, technicien de la résidence et le syndic. M. EMON en tant que membre du conseil était prévu mais a eu un empêchement.

Le compte rendu, consultable sur votre espace extranet, fait état d'une résidence bien entretenue. Quelques points d'attention ont été portés sur les fissures des débords toitures (sujet traité par le syndic), la fenêtre du skydôme d'accès au toit terrasse usée à changer, des dalles de plafond dans les couloirs de circulation à changer.

2.4 Point avec l'exploitant et carnet d'entretien

M. CLEMENCE, directeur de la résidence n'a pas pu être présent à l'assemblée mais à néanmoins communiqué des informations concernant l'exploitation :

'Le taux d'occupation de l'année est 73.5% avec 20 692 nuitées. L'an dernier le taux d'occupation était de 76.8% et le nombre de nuitées à 21 625 nuitées.'

Mme GARGOULAUD, présente à l'assemblée et représentante d'APPART CITY exploitant et copropriétaire, explique cette baisse par la perte d'un contrat auprès d'une entreprise (la CNFPT) ayant délocalisée ses locaux à Aix en Provence mais rassure les copropriétaires en indiquant que la résidence bénéficie d'une bonne activité auprès d'entreprise de l'aéronautique.

M. CLEMENCE précise également les travaux réalisés cette année : mise en place de détecteurs de mouvement dans les espaces communs, remplacement d'ampoules systématiquement par des leds, la température des chauffes eau à 55°, double chasse d'eau 3/6l, douchettes économiques (réduction débit d'eau). L'objectif étant d'atteindre une certaine sobriété énergétique.

A noter que M. CLEMENCE indique que tous nos prestataires ont fortement augmenté leurs tarifs. L'équipe essaie localement d'économiser sur tous les points.

Le syndic précise les points mentionnés par l'exploitant lors de sa visite sur site : outre le changement des moquettes des couloirs et des travaux d'étanchéité en toiture terrasse faits les années précédentes et les maintenances usuelles, différentes interventions sur les fenêtres ont eu lieu, ainsi que le remplacement de 38 BAES, l'installation d'une ligne de bouton d'appel d'urgence et la réparation de l'isolant et des colliers de support du réseau frigo des chambres.

Le carnet d'entretien de la résidence fait état de ces travaux. Il est mis à jour et est déposé sur votre extranet dans le dossier « carnet d'entretien ».

L'exploitant relance sur la facture de nettoyage du système de VRV encrassé par l'extracteur de graisses. Le syndic va mettre cette facture à la charge du copropriétaire concerné qui est l'exploitant du restaurant.

L'exploitant ne prendra plus à ses frais les charges non récupérables des ASL principale et secondaire, celles-ci sont dévolues aux copropriétaires, selon le bail signé en 2017. La régularisation de ses charges a été traitée sur le relevé des dépenses transmis avec la présente convocation.

Le syndic a fait le point sur l'état des dépenses des ASL et a identifié des factures imputées en charges non récupérables à tort et a fait réimputer ces charges en charges locatives et donc à la charge de l'exploitant.

Les régularisations des charges des 2 ASL émises en date du 04/10/2024 sont prises en compte sur les comptes de l'exercice N+1 (celui en cours d'appel) et permettent au syndic de réajuster le budget.

2.5 L'évolution législative : le projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT)

La loi Climat et résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés. Cette loi impose aux copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, de plus de 15 ans depuis la date de réception des travaux, de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) et un Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE) dans le but de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles.

Le 3PT doit être rédigé par un bureau qualifié. Le syndic a lancé un appel d'offre pour l'ensemble de son portefeuille auprès de 3 entreprises (ACCEO, VERITAS et SOCOTEC) et soumet leurs devis aux votes de l'assemblée générale.

La société, qui sera retenue, définira donc un plan de travaux sur 10 ans.

A la prochaine assemblée générale, ce plan de travaux sera soumis au vote.
Les travaux préconisés par le 3PT devront également être soumis au vote des assemblées générales suivantes.

3. Les débiteurs

3.1 Etat des débiteurs

A date, 12 copropriétaires sont débiteurs (voir annexe sur l'état des débiteurs).

Le syndic procède au recouvrement : après deux relances amiables, le syndic procède à une mise en demeure. Le syndic procédera ensuite à une mise en demeure avocat (voir détail des coûts associés ci-dessous).

Le conseil syndical donne son accord au syndic pour procéder au recouvrement sans sollicitation préalable du conseil syndical (initialement demandée par le conseil).

3.2 Les coûts associés aux frais de relance

Les coûts associés aux frais de relance sont imputés aux copropriétaires débiteurs.

- Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT
Relance après mise en demeure : 60€ HT
- Transmission dossier à l'avocat :
 - frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)
 - courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC
 - assignation et suivi de procédure : 1 080 € TTC + droit de plaidoirie

Le syndic rappelle que les copropriétaires ont la possibilité d'opter pour le prélèvement automatique pour le règlement de leurs charges soit sur votre extranet soit en remplissant le mandat de prélèvement en bas de vos appels de fonds.

5	Désignation du syndic	VOTE
---	-----------------------	------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110) Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVI syndic** pour une durée de **13 Mois**.

Son mandat prend effet le **19/12/2024** pour se terminer le **31/12/2025**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **7 416,00 € TTC** (soit **6 180,00 € HT**) honoraires identiques au précédent contrat.

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	61 / 98 cp 6473 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 98 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

6	Election des membres du Conseil Syndical	ELEC
---	--	------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110) Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) :M. CALVIGNAC Jean-Louis, M. EMON Jean-Claude, SCI AXF immobilier

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- CALVIGNAC Jean-Louis Monique
- EMON Jean-Claude Francoise

Le syndic a réalisé un appel à candidature auprès de l'ensemble des copropriétaires le 14/10/2024.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

M. CALVIGNAC Jean-Louis, M. EMON Jean-Claude et M. IBANEZ

Après convocation, M. IBANEZ, copropriétaire SCI AXF Immobilier, a proposé sa candidature qui faute de quorum (en l'absence des votes par correspondance) n'a pas pu être votée. Néanmoins l'assemblée générale décide d'accepter la candidature au conseil syndical de M. IBANEZ.

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un vote pour M. CALVIGNAC Jean-Louis

POUR	59 / 98 cp 6326 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 98 cp 69 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 98 cp 78 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	----------------------------	----------------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus :Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69)

Votes défaillants :Mme HUYGENS Sophie (78)

Il est procédé à un vote pour M. EMON Jean-Claude

POUR	58 / 98 cp 6303 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 98 cp 92 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 98 cp 78 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	----------------------------	----------------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus :Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23)

Votes défaillants :Mme HUYGENS Sophie (78)

Il est procédé à un vote pour M. IBANEZ (copropriétaire SCI AXF immobilier)

POUR	36 / 98 cp 2989 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 98 cp 0 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour :Mme ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), M. ASFIR Laurent (65), M. et Mme AUGEREAU Cyril Axelle (69), SCI AXF immobilier (131), M. et Mme BASTIEN Christian Annie (88), M. et Mme BOISSIERE Benjamin Bernadette (86), Mme BRAQUET Elisabeth (146), M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis Monique (65), EURL COMBEMALE Mylène / EURL STIC (65), SARL CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL IDF (70), Mme DAMERY Anne Francoise (74), M. et Mme DEBOILLE Thierry Blandine (83), M. et Mme DOTEAU Michel Sylvie (83), M. et Mme EMON Jean-Claude Francoise (65), M. EMON Jean-Louis (78), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), SARL GAPIRA (69), M. et Mme GELLE Pierre-Isodore Sylvie (99), M. et Mme GEORGET Michel Dominique (88), M. GIRARD Thibaut (105), M. et Mme GOMEZ Thierry Christine (74), M. et Mme GOUBEAU Vincent Caroline (69), M. et Mme GUEGUEN Jean-Sébastien BRAZIL Christine (83), Mme HERISSEAU Maryse (69), Mme JABLONSKI Irène (83), Mme JUHNKE Pascale (78), Mme ou M. LAURENCEAU / PATRIS Florian et Aurélia (105), M. LEPARMENTIER Alain (65), M. MARTIN Frédéric (69), M. et Mme MIOT Eric Cathy (74), Mme MOREAU Céline (83), Mme ou M. PENICAUD Patrick TAKFUR Anne-Marie (65), M. et Mme POSSOZ Christophe Tatiana (65), M. et Mme PUTTSCHNEIDER Pascal DRACH Véronique (74), M. SCHICKLER Laurent (102), M. et Mme SOLER Stéphane et Nathalie (78)

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : Mme EMON Jean-Claude, M. CALVIGNAC Jean-Louis

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an :

Mme EMON Jean-Claude, M. CALVIGNAC Jean-Louis.

à effet de :

- représenter la copropriété NIMES NOVEO KAE LIS lors des assemblées générales des ASL principale et secondaire de KAE LIS - CENTER accompagné du syndic,
- rendre compte à la copropriété des échanges tenus avec le syndic des ASL.

Les convocation aux assemblées générales seront étudiées avec le syndic et les membres du conseil syndical de la résidence afin de décider des votes qui seront donnés.

Cette désignation des copropriétaires n'empêche en rien le mode actuel de fonctionnement où le syndic reçoit les convocations des assemblées générales des ASL et les soumet au conseil syndical pour prise de position. Elle offre juste la possibilité à ces copropriétaires de siéger lors de ces assemblées afin de représenter la copropriété.

Il est procédé à un vote pour Mme EMON Jean-Claude

POUR	60 / 60 cp 6404 / 6404 ta	CONTRE	0 / 60 cp 0 / 6404 ta	ABST.	1 cp 69 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69)

Il est procédé à un vote pour M. CALVIGNAC Jean-Louis

POUR	59 / 59 cp 6358 / 6358 ta	CONTRE	0 / 59 cp 0 / 6358 ta	ABST.	2 cp 115 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), M. ELLUL Olivier (46)

8 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/07/2023 au 30/06/2024**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **27 725,31 €**.

Le syndic rappelle avoir fait un appel de fonds exceptionnel de 10 537€ en date du 22/05/2024 au moment de la régularisation des charges ASL par l'exploitant. Afin d'intégrer ces charges dans le budget des charges courantes de l'exercice passé, le syndic doit faire des régularisations comptables, sans impact financier pour les copropriétaires. Ainsi la somme payée pour l'appel de fonds exceptionnel va être restituée, pour être appelée sur la régularisation du budget de l'exercice passé.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-17h).

Il est procédé à un vote

POUR	58 / 58 cp 6300 / 6300 ta	CONTRE	0 / 58 cp 0 / 6300 ta	ABST.	3 cp 173 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme HUYGENS Sophie (78), M. JULIEN Louis (26)

9 Ajustement du budget de l'exercice N+1 en cours d'appel

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du **01/07/2024** au **30/06/2025** arrêté à la somme de **29 852.00 €** a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable 'Ajustement budget', colonne 'Budget proposé n+1').

L'Assemblée Générale ne procède à aucun réajustement

ou

L'Assemblée Générale demande au syndic de réajuster à la baisse le budget et pour la somme de **28 893.00 €** selon les modificatifs suivants :

- augmentation du poste assurance avec un prévisionnel de +8% par rapport à la prime 2024
- prise en compte des charges ASL non supportées par l'exploitant (conformément aux baux depuis 2017) et estimées à 2 500€ (soit dans le détail 12 000€ de charges non récupérables auxquelles sont déduites 9 500€ de charges récupérables)
- augmentation du poste travaux divers en raison porté à 3 000€, au lieu de 1 000€, en prévision d'éventuels travaux (risque d'infiltrations en toiture)
- honoraires syndic sans augmentation pour 2025

Le Syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir, selon les échéances déjà définies.

Il est procédé à un vote

POUR	57 / 57 cp 6185 / 6185 ta	CONTRE	0 / 57 cp 0 / 6185 ta	ABST.	4 cp 288 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), Mme HOARAU Béatrice (110), M. JULIEN Louis (26), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (annexe 3) et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/07/2025 au 30/06/2026**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **27 282.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes, soit au 01/07 et au 01/01.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	59 / 59 cp 6256 / 6256 ta	CONTRE	0 / 59 cp 0 / 6256 ta	ABST.	1 cp 78 ta <th>DEFAIL.</th> <td>1 cp 139 ta</td>	DEFAIL.	1 cp 139 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78)

Votes défaillants :BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139)

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndic. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un vote

POUR	59 / 98 cp 6349 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 98 cp 46 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 98 cp 78 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------	---------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus :M. ELLUL Olivier (46)

Votes défaillants :Mme HUYGENS Sophie (78)

12 Modification de l'avance permanente de trésorerie

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

En raison du nombre de débiteurs, le syndic préconise d'appeler des fonds en avance de trésorerie permanente.

Une avance de trésorerie permanente ne doit pas dépasser 1/6ème du budget de charges courantes aussi le syndic propose d'appeler 1/6 du budget N+1 voté au cours de cette assemblée.

L'assemblée décide de modifier le montant de l'avance permanente de trésorerie et de le porter à la somme de **4 815,00 €**.

L'ajustement sera réalisé avec l'appel de fonds des charges courantes à venir au 01/01/2025.

Il est procédé à un vote

POUR	53 / 56 cp 5827 / 6104 ta	CONTRE	3 / 56 cp 277 / 6104 ta	ABST.	5 cp 369 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre :BENSOUSSAN/MOUCHE NINO indivision (139), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69), M. et Mme PRAT Samuel / Marie-Catherine (69)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme HOARAU Béatrice (110), M. HUERGA Laurent (81), M. JULIEN Louis (26), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Le syndic rappelle qu'une infiltration d'eaux usées dans le parking a été identifiée en novembre 2022. Le syndic a ouvert un dossier auprès de l'assureur qui a missionné une expertise.

L'expert a identifié que le désordre pouvait prendre origine dans le lot occupé par le restaurant GRILLADES ET TACOS en pied d'immeuble. Cependant le restaurant a refusé de donner accès à l'expert ce qui a conduit à l'arrêt du dossier.

Le syndic propose de rouvrir le dossier auprès de la protection juridique, ce qui implique des frais de justice dont une partie restera à charge du syndicat. Le conseil syndical donne son accord pour proposer une résolution avec un budget pour l'action en justice de 3 000€ (à noter que la protection juridique prendra en charge les éventuelles actions à l'amiable par avocat à hauteur de 150 € par action amiable et dans le cadre d'une procédure judiciaire une participation à hauteur de 650€).

L'Assemblée Générale autorise le syndic :

- à ester en justice à l'encontre **du restaurant GRILLADES ET TACOS - la SCI PERIPHIMMO propriétaire du lot concerné et leurs représentants** afin de **résoudre les désordres générés**, et vote un budget d'un montant de 3 000,00 €,

Afin d'accomplir cette mission, l'Assemblée Générale :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds le **01/03/2025** pour un montant de **3 000 €**

PV AGO du 18/12/2024

SDC NIMES NOVEO KAE LIS à NIMES NOVEO KAE LIS 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

1116

Il est procédé à un vote

POUR	58 / 59 cp 6300 / 6369 ta	CONTRE	1 / 59 cp 69 / 6369 ta	ABST.	2 cp 104 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre :M. et Mme PRAT Samuel / Marie-Catherine (69)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), M. JULIEN Louis (26)

14 Reprise des débords de toiture

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Des fissures sur les débords de toiture ont été observées.

En accord avec le conseil syndical, le syndic a missionné un expert technique qui a rendu ses conclusions et préconise des travaux que le syndic a fait deviser par l'intermédiaire de l'expert (rapport expert et devis portés en annexes). En effet, selon l'expert technique, il convient de traiter les fissures, à défaut, il y a un risque d'effondrement des débords de toiture (assimilés à des balcons).

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer la reprise des débords de toiture.

Il est procédé à un vote

13 / 21

POUR	59 / 59 cp 6321 / 6321 ta	CONTRE	0 / 59 cp 0 / 6321 ta	ABST.	2 cp 152 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

14.1	Choix du fournisseur	ELEC
-------------	-----------------------------	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) :SARL M.T.B, SARL TGH, SARL CITAD

L'assemblée désigne l'entreprise **SARL CITAD** pour un montant de **4098€** pour réaliser les travaux cités précédemment.

Il est procédé à un vote pour SARL M.T.B

POUR	7 / 52 cp 1395 / 5778 ta	CONTRE	45 / 52 cp 4383 / 5778 ta	ABST.	9 cp 695 ta
-------------	-----------------------------	---------------	------------------------------	--------------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :APPARTCITYMONTPELLIER (704), SARL ATAPALMA (292), BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139), M. ELLUL Olivier (46), M. HUERGA Laurent (81), NOVENIMES SCI / ELLUL (113), M. REIX Jean-Michel (20)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme CHENY Pascale (74), Mme ou M. DAUGA / METRINGER Julien et Gaëlle (69), Mme HOARAU Béatrice (110), Mme HUYGENS Sophie (78), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), M. TARRICONE Jean-Louis (78)

Il est procédé à un vote pour SARL TGH

POUR	4 / 50 cp 1129 / 5558 ta	CONTRE	46 / 50 cp 4429 / 5558 ta	ABST.	10 cp 776 ta	DEFAIL.	1 cp 139 ta
-------------	-----------------------------	---------------	------------------------------	--------------	-----------------	----------------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :APPARTCITYMONTPELLIER (704), SARL ATAPALMA (292), NOVENIMES SCI / ELLUL (113), M. REIX Jean-Michel (20)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme ou M. BERMANN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme CHENY Pascale (74), Mme ou M. DAUGA / METRINGER Julien et Gaëlle (69), Mme HOARAU Béatrice (110)

M. HUERGA Laurent (81), Mme HUYGENS Sophie (78), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65), M. TARRICONE Jean-Louis (78)

Votes défaillants :BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139)

Il est procédé à un vote pour SARL CITAD

POUR	52 / 53 cp 5774 / 5820 ta	CONTRE	1 / 53 cp 46 / 5820 ta	ABST.	7 cp 514 ta	DEFAIL.	1 cp 139 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	----------------	----------------	----------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre :M. ELLUL Olivier (46)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme ou M. BERMAN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme ou M. DAUGA / METRINGER Julien et Gaëlle (69), M. HUERGA Laurent (81), Mme HUYGENS Sophie (78), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65)

Votes défaillants :BENSOUSSAN/MOUCHNINO indivision (139)

14.2	Mandat au Conseil Syndical	NON VOTE
-------------	-----------------------------------	-----------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **6 345,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	53 / 55 cp 5806 / 6051 ta	CONTRE	2 / 55 cp 245 / 6051 ta	ABST.	5 cp 396 ta	DEFAIL.	1 cp 26 ta
-------------	------------------------------	---------------	----------------------------	--------------	----------------	----------------	---------------

La résolution est sans objet puisque l'assemblée a choisi une entreprise en résolution 14.1

Ont voté contre :DEJA SARL / NAKAM Marie-Louise (176), M. et Mme PRAT Samuel / Marie-Catherine (69)

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), SOCIETE BCH HOLDING (65), Mme HOARAU Béatrice (110), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Votes défaillants :M. JULIEN Louis (26)

14.3	Souscription d'une assurance multirisques travaux	VOTE
-------------	--	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Le syndic propose de souscrire une assurance « Multirisques travaux» proposant les garanties : tous risques chantier, dommages ouvrage et responsabilité civile du maître d'ouvrage. Cette garantie sera souscrite auprès de la compagnie **RCB par l'intermédiaire du courtier BESSE** moyennant **une prime de 1 040€ € TTC et des frais de dossier de 50€**.

Cette assurance les garanties :

- Dommages Ouvrage
- Constructeur Non réalisateur
- Tous Risques chantier
- Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (c'est à dire le syndicat des copropriétaires)

L'Assemblée Générale décide de souscrire l'assurance « Multirisques travaux».

Il est procédé à un vote

POUR	54 / 57 cp 5891 / 6214 ta	CONTRE	3 / 57 cp 323 / 6214 ta	ABST.	4 cp 259 ta
-------------	------------------------------	---------------	----------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : DEJA SARL / NAKAM Marie-Louise (176), M. et Mme PRAT Samuel / Marie-Catherine (69), M. TARRICONE Jean-Louis (78)

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), M. HUERGA Laurent (81), M. JULIEN Louis (26), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

14.4	Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux	VOTE
-------------	--	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 14 s'élèvent à **4%** du montant hors taxes des travaux soit un montant compris entre 164€ et 254€ TTC en fonction du devis choisi à la résolution 14.1.

Le montant des honoraires du syndic s'élèvera à **149.18€ HT soit 163.92€ TTC**.

Ces frais inclus :

- La constitution du dossier administratif
- Le suivi des marchés et fournisseurs
- Le suivi des appels de fonds travaux

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote

POUR	56 / 56 cp 6096 / 6096 ta	CONTRE	0 / 56 cp 0 / 6096 ta	ABST.	5 cp 377 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), DEJA SARL / NAKAM Marie-Louise (176), M. JULIEN Louis (26), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

14.5	Modalité de financement et échéancier des appels	VOTE
-------------	---	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes des charges communes générales.

Le fonds ALUR est mobilisable pour ces travaux à hauteur du montant du devis travaux sélectionné et dans la limite des fonds disponibles.

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR pour la totalité des travaux et frais associés soit la somme de **5 351.92€ TTC au 01/01/2025**.

Conséquemment aux modalités de financement de ces travaux, l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de février 2025.

Il est procédé à un vote

POUR	57 / 57 cp 6272 / 6272 ta	CONTRE	0 / 57 cp 0 / 6272 ta	ABST.	4 cp 201 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), M. JULIEN Louis (26), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

14.6 Date de démarrage	VOTE
-------------------------------	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : **03/02/2025**.

Il est procédé à un vote

POUR	56 / 56 cp 6226 / 6226 ta	CONTRE	0 / 56 cp 0 / 6226 ta	ABST.	5 cp 247 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), M. ELLUL Olivier (46), M. JULIEN Louis (26), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

15 Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE	VOTE
--	-------------

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 art 171 renforce les obligations relatives à la rénovation du patrimoine immobilier.

Cette loi impose (obligatoire) la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux ainsi qu'un DPE collectif pour tous les immeubles de plus de 15 ans et doit être actualisé tous les 10 ans. A noter que la réalisation du DPE collectif est obligatoire dans le cadre du PPPT.

Le plan contient : un diagnostic de performances énergétiques bâtimentaire, la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la réalisation d'économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'estimation du niveau de performance énergétique et environnementale que ces travaux permettent d'atteindre, une estimation du coût des travaux et leur hiérarchisation, etc.

L'assemblée générale a débattu sur le sujet à la fois sur son caractère obligatoire et les conséquences en cas de refus.

Il a été ainsi évoqué par une partie de l'assemblée qu'il était préférable d'attendre avant de s'engager sur ce projet faisant valoir les faibles risques de se voir imposer la réalisation par les autorités et que néanmoins ce sujet devra être à nouveau soumis au vote à la prochaine assemblée.

Il est précisé que la loi "Climat et résilience" scinde l'obligation du DPE collectif en fonction de la taille des copropriétés et concernant la résidence de NIMES (137 lots) l'obligation est effective au 01/01/2025 et de préciser que les anciens DPE émis entre 01/01/2018 et 30/06/2021 sont valides jusqu'au 31/12/2024.

Mme GARGOULAUD, représentant l'exploitant et également copropriétaire, encourage à la mise en œuvre de ce plan afin de garantir la conservation du bâtiment et de son exploitation dans de bonnes conditions, notamment compte tenu de l'âge de la résidence. A défaut de voter cette résolution, elle encourage les copropriétaires à constituer une trésorerie pour réaliser à l'avenir ce plan, ce qui est fait via le fonds travaux ALUR constitué par le syndicat.

Elle ajoute également qu'elle a pu constater que parfois des ventes immobilières étaient annulées à défaut de la réalisation de ce plan.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations ci-dessus et pris l'avis du Conseil Syndical, décide de rejeter cette résolution pour cette année.

Il est procédé à un vote

POUR	17 / 57 cp 2723 / 6174 ta	CONTRE	40 / 57 cp 3451 / 6174 ta	ABST.	4 cp 299 ta
------	------------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : APPARTCITYMONTPELLIER (704), SARL ATAPALMA (292), SOCIETE BCH HOLDING (65), Mme ou M. BERMAN CHATROENMONGKOL SIRIPAN ERIC (69), Mme CHENY Pascale (74), Mme ou M. DAUGA / METRINGER Julien et Gaëlle (69), M. ELLUL Olivier (46), Mme FALGAIROLLE Marion (77), Mme HOARAU Béatrice (110), M. HUERGA Laurent (81), M. HUGOT Philippe (69), M. JULIEN Louis (26), NOVENIMES SCI / ELLUL (113), SCI NOVEO / TISSOT IMMOBILIER (23), SCI OSTHI / PCI GESTION (820), M. REIX Jean-Michel (20), M. et Mme TANNACHER Jean Albert Sylvie (65)

Se sont abstenus : M. BAJAS Julien (78), Mme HUYGENS Sophie (78), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

15.1 Choix du prestataire

ELEC

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ACCEO NANTES, SAS BUREAU VERITAS EXPLOITATION, SAS SOCOTEC ST NAZaire

L'assemblée désigne l'entreprise pour réaliser les travaux cités précédemment.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

15.2 Mandat au Conseil Syndical

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **8 040,00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

15.3 Modalités de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale précise que les frais , honoraires y afférents seront répartis selon la clé de répartition en Charges communes générales.

Le fonds ALUR est mobilisable pour ces travaux à hauteur du montant du devis sélectionné et dans la limite du fonds disponible.

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de **TTC à la date des appels de fonds définis**.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

100% - 01.01.2025

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : **01/03/2025.**

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

16 Mise en concurrence des contrats et marchés

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **1 500,00 TTC.**

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée d'un an.

Il est procédé à un vote

POUR	56 / 98 cp 6148 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	4 / 98 cp 247 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 98 cp 78 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------	---------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69), M. JULIEN Louis (26), Mme PERRONNET OLIVES Marie-Pierre (74)

Votes défaillants :Mme HUYGENS Sophie (78)

17 Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera 5% du budget annuel prévisionnel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé avec les appels de fonds de charges communes générales selon les mêmes modalités.

Dans le cas d'une modification du budget des charges courantes de l'année en cours d'appel, le montant du fonds travaux à appeler sera rattrapé sur le prochain appel de fonds à émettre.

Il est procédé à un vote

POUR	57 / 98 cp 6183 / 10000 ta	CONTRE	0 / 98 cp 0 / 10000 ta	ABST.	3 / 98 cp 212 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 98 cp 78 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------	---------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus :M. BAJAS Julien (78), SOCIETE BCH HOLDING (65), Mme ou M. JEUDY Julien et Virginie (69)

Votes défaillants :Mme HUYGENS Sophie (78)

Clé : 01-MILLIEMES GENERAUX (1110)

Sans majorité

Infiltration dans le logement 305

Depuis la dernière réunion du conseil syndical, l'exploitant a prévenu le syndic d'une infiltration dans le logement 305 manifestée par un suintement d'eau dans les murs et en soumettant des devis pour des reprises d'étanchéité en toiture.

Une précédente intervention avait été réalisée en 2022 avec des reprises de l'étanchéité en toiture.

Le syndic a sollicité l'assureur MRI et PNO pour une expertise du désordre afin de bien en identifier la source avant d'engager quelconques travaux.

L'expertise est planifiée le 03/01/2025.

Les conclusions du rapport d'expertise ainsi que la prise en charge éventuelle de l'assureur et des devis de reprise le cas échéant seront soumis au conseil syndical.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 18/12/2024 à 16:11.

Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait en VISIOCONFERENCE .

M. CALVIGNAC

SIGNER

M. DOTEAU

SIGNER

Mme BOUTARD

SIGNER

M. et Mme CALVIGNAC Jean-Louis
Monique

M. et Mme DOTEAU Michel Sylvie

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaiillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

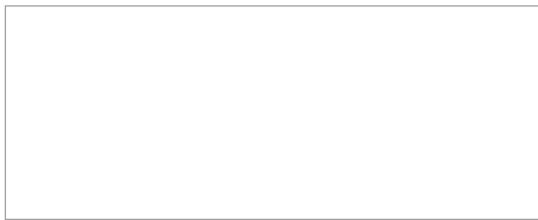
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30

Frederique BOUTARD



Michel DOTEAU



Jean-Louis CALVIGNAC

