

 <p>Syndic : ASC Syndic 83 BD CAMILLE BLANC 34200 SETE TEL : 04.34 850 852 FAX : 04.67.74.46.04</p>	<p>Copropriété : EROS III BAT B - SETE 5 QUAI DU PAVOIS D OR 34200 SETE</p>
--	--

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Régulièrement convoquée, l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble s'est tenue le :

MARDI 04 AVRIL 2017 à 14h30

Chez ASC - Espace ORPHEE83 Bd Camille Blanc, 2ème escalier colimasson 34200 SETE

La feuille de présnec, certifiée exacte par le président de séance, fait ressortir **14** copropriétaires présents et représentés, totalisant: **3284 / 10000°**.

ETAIENT PRESENTS :

Mmes, MM. : Madame DUBOIS née FRESQUET Christiane (138), MLE FORNERIS MIREILLE (213), Madame FOUCOU GHISLAINE (235), S.C.I. LUCE M.VELASCO (592), Mr_ou_Madame MASFARAUD FRANCOIS (460), Monsieur SCANDIUZZI ALAIN (166), Total: **1804 / 10000°**

ETAIENT REPRESENTES :

Mmes, MM. : CAYSER GERMAINE (413), COLSON JEAN-CLAUDE (190), GAUDEUL YVES (22), JEANTET MARCELLE (151), MADURA ROLAND (172), MESNIL HUGUETTE (150), MUX FERNAND (236), SAMTMANN JEAN (146), Total: **1480 / 10000°**

ETAIENT DEFAILLANTS :

Mmes, MM. : MRS OU MADAME BONCOUR BERNARD (151), Monsieur BOURDON RENE (151), Madame BRITTO PAULETTE (214), DIR. P.J.J SUD BARBARA WURTZEL (695), Madame DUPONT LANCON MONIQUE (164), S.A.R.L. ERILIA (4122), Mr ou Madame GUYON MICHEL (138), Madame MOUQUET / TEIL (148), Monsieur PITSCH PETER (244), Monsieur QUERRET YVES (151), M. et Mme ROIZARD DENIS ET CHRISTINE (22), Mademoiselle SENTENAC ELIANE (224), Mr ou Madame TEUTSCH CHRISTIAN (254), Mr ou Madame TOMAS JACKY (38), Total: **6716 / 10000°**

01 | Election du Président de Séance

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : MR SCANDIUZZI

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - Totalisant : <u>3284 / 3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02 | Election du 1er Scrutateur

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 1er Scrutateur : MME FORNERIS

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - Totalisant : <u>3284 / 3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03 | Election du 2ème Scrutateur

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 2ème Scrutateur : MR VELASCO

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - Totalisant : <u>3284 / 3284°</u> |

AS

GH

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

04| Election du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Secrétaire de Séance : LE SYNDIC

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

05| Compte rendu de la mission du Conseil Syndical

Le syndic et le conseil syndical informent l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la dernière assemblée générale annuelle. L'Assemblée Générale en prend acte.

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

06| Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

L'article 18-1 de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic.

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment ses articles 9 et 33, « la convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

L'Assemblée Générale confirme que les copropriétaires qui le souhaitent pouvait consulter les comptes et pièces justificatives des charges avant la prochaine tenue de L'Assemblée Générale entre la Réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, le 28.03.2017 sur Rdv pendant les heures d'ouvertures dans les bureaux du syndic, sis à 83 Bd camille blanc 34200 SETE

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

07| Examen et approbation des comptes échus

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 8 du décret 2005-240 du 14 mars 2005 et de l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, qui ont été adressés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, arrêtés à 52 075.74 euros ;

Les charges afférentes à cet exercice sont réparties dans les annexes 1 à 5 jointes à la convocation.

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

AS

AM

08| Election du Syndic

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet CITYA THERMES ATHENA représenté par M MOLINES, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 342010/2395 délivrée par la Préfecture de l'Hérault. Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 04.04.2017 pour se terminer le 03/04/2018.

La mission, les honoraires (soit 5900 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. / MME Scanducci pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /10000°</u> |

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

09| Examen et approbation du budget prévisionnel

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 pour un montant de 55 055 euros (N+ 1).

L'Assemblée Générale décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 pour un montant de 55 055 euros (N+ 2).

Le vote du budget de l'année N + 2 répond à deux obligations légales :

- art. 43 du décret du 17/03/67, modifié (décret 27/5/2004) par la loi SRU du 14/12/2000 qui précise que le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice.
- art. 19.2 de la loi du 16/7/1965, modifié par la loi SRU du 14/12/2000, qui permet au Syndicat des Copropriétaires d'engager une action à l'encontre d'un copropriétaire défaillant, donne la faculté d'exiger par anticipation les provisions de la totalité de l'exercice (y compris les appels de fonds non échus) à condition que le budget soit d'ores et déjà voté.

- | | |
|---------------------|---|
| ➤ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ➤ <u>Contre</u> | - Néant |
| ➤ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /3284°</u> |

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

10| Décision à prendre concernant la constitution et les modalités de cotisation du fonds travaux instauré par la loi ALUR

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant de la cotisation annuelle au fonds travaux ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant de contribution au fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel soit 2752.75 € pour l'exercice allant du 01/1/2017 au 31/12/2017
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel sur la base de ce même taux.
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

AS

GA

- cette cotisation sera exigible selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Pour cette première année, le fond travaux sera appelé sur les deux derniers appels de fonds à savoir 01.07.2017 et 01.10.2017.

Elles seront déposées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat

l'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour procéder aux démarches nécessaires à l'ouverture du compte bancaire en question.

- | | |
|---------------------|---|
| ▼ <u>Abstention</u> | - Néant |
| ▼ <u>Contre</u> | - Néant |
| ▼ <u>Pour</u> | - Tous les autres copropriétaires présents et représentés |
| | - <u>Totalisant : 3284 /10000°</u> |

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à .

Le Président



Le Secrétaire
LE SYNDIC



COPIE CERTIFIEE CONFORME :-Extrait de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985: Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de 2 mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.