

LOUBAT IMMOBILIER Eric SANGEUX et Catherine COROIR

GESTION - LOCATION - SYNDIC - TRANSACTION

Copropriété :

LES REMPARTS
1 Rue Darius MILHAUD
11000 CARCASSONNE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU samedi 22 avril 2023

Le samedi 22 avril 2023 à 10:30, les copropriétaires de la résidence LES REMPARTS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale à :

CERISE REMPARTS
1 Rue Darius MILHAUD
11000 CARCASSONNE

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 10 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2444 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 14 copropriétaires votent par correspondance, soit 1784 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

M. CARLOTTI Jean-Claude (105) Représenté(e) par M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel, Mesdames CAUET-CIRAY Marion et Léa (107) Représenté(e) par M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel, M. CAUET-CIRAY Sylvain (505) Représenté(e) par Mme DUCLOS Sylvie & Michel, M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel (304), S.C.I. DERO (508), M. et Mme DUCLOS G. et COLLIN E. (129) Représenté(e) par Mme DUCLOS Sylvie & Michel, M. DUCLOS Paul-Etienne (109) Représenté(e) par Mme DUCLOS Sylvie & Michel, Mme DUCLOS Sylvie & Michel (223), M. ou Mme FINCK William et FINCK Marianne (342) Représenté(e) par M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel, M. et Mme PEYRARD Philippe (112) Représenté(e) par M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel

Sont en vote par correspondance :

M. et Mme ALEKSEEVA N. et HUGHES T. (93), M. et Mme BOUVARD Philippe (74), M. COIRAULT Romain (297), M. COLET Stéphane (121), Mme CORMERAIS Roseline (107), M. FENOLL Patrick (144), M. GASQUEZ Julien (121), M. et Mme LEVEQUE Jean (106), Mme LIBERSA Alison (91), M. et Mme MALLET Pascal (102), Mme PAUCHET Agnès (76), M. ou Mme VANDROTTE Jacques (121), M. VIVES Stéphane (144), Melle WALLYN Mylène (187)

Sont absents et non représentés :

M. APATOUT Thomas (117), M. et Mme COUVIDAT Pascal (215), M. et Mme CRYAN BRENDAN (177), M. DAURE Laurent (133), M. et Mme DE ATH RUSSELL (112), M. et Mme DERMODY Ken (86), M. et Mme DUFFY Dereck (91), Société FEVI (240), M. et Mme FILMONT Benoît ou PEGGY Lucas (102), Mme FINNEGAN Linda (180), M. FROMAGE Jean-Christian (103), M. et Mme GAFFNEY Peter (154), M. GARCIA Tristan (122), M. GLEESON David (110), M. et Mme JAMES T. ou MACFARLANE E. (91), M. JONES Berwyn (140), M. KOLTCHAK Igor (133), M. et Mme LAFABRIE Franck (94), M. LANCELIN Eric (87), M. LAVIE Xavier (103), M. LIU WAI SHING Peter (99), M. et Mme LLORET Anthony (162), M. et Mme LOUES Thierry (109), M. et Mme MARIE Jean-François (106), M. MARTINAIS Alain (144), Mrs MC GRATH Michael ou RYAN John (100), M. MOLERE Bruno (87), M. et Mme NEVIN Noël (154), M. ou Mme NUGENT Anthony (76), M. O'CALLAGHAN Edward (94), M. et Mme O'MAHONY Gerard (96), M. et Mme O'SHAUGHNESSY Tony (144), Melle PECHET Virginie (100), M. et Mme PICARD Jacques (76), Mrs RICHARD OLIVIER Liquidation (109), Indivision ROCHE Patrice ou SATRE Natacha (91), M. et Mme SCHWALLER Fabien (160), Melle SHANLEY Marguerite (99), Melle SUCCO Lisa (208), M. TALMON LARODERIE Luc (107), M. THIÈRES Jean-Luc (106), Mme THIVERNY Marie-Françoise (108), M. et Mme WARRINER Richard (161), M. et Mme WILSON DIARMOUD (144), M. XUEREB Franck (195), M. et Mme YEXLEY John (147)

Ordre du jour :

- 1 - Election du Président de séance
- 2 - Election du/des scrutateur(s)
- 3 - Election du secrétaire de séance
- 4 - Actions du syndic
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022
- 6 - Budget prévisionnel N+1
- 7 - Budget prévisionnel N+2
- 8 - Renouvellement du mandat de syndic
- 9 - Désignation du conseil syndical
- 10 - Mise en concurrence est obligatoire
- 11 - Travaux - Diagnostic structure
- 12 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election du Président de séance

L'assemblée générale décide de nommer Madame Duclos en qualité de présidente de séance.

Résolution n°2 : Election du/des scrutateur(s)

L'assemblée générale décide de ne pas nommer de scrutateur de séance.

Résolution n°3 : Election du secrétaire de séance

L'assemblée générale décide de nommer l'agence Loubat Immobilier en qualité de secrétaire de séance.

Résolution n°4 : Actions du syndic

L'assemblée générale prend connaissance des actions menées par le syndic:

- o Porte piscine
- o Liner piscine et pompes (changement en haute saison)
- o Portes locaux techniques
- o Ravalement suite à choc camion
- o Fixation des plaques
- o Révision toiture bâtiment accueil
- o Enlèvement des arbres présentant un risque
- o Plantation tulipiers du Japon
- o Renégociation du contrat d'assurance

VOTENT POUR

3825 / 3825 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1381 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

403 (Total tantièmes: 10000) (403 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme LEVIQUE Jean (106), M. COIRAULT Romain (297)

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

Résolution n°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 23 839.82 € hors sans réserve.

VOTENT POUR

3825 / 3825 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1381 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

403 (Total tantièmes: 10000) (403 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme LEVIQUE Jean (106), M. COIRAULT Romain (297)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 :Budget prévisionnel N+1

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 24640 (budget à la baisse) euros et sera appelé en 4 échéances égales:

1T 2023 : 7085 euros
 2T 2023 : 7085 euros
 3T 2023 : 5235 euros
 4T 2023 : 5235 euros

VOTENT POUR 3681 / 3681 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1237 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 547 (Total tantièmes: 10000) (547 tantièmes votant par correspondance)
 M. et Mme LEVEQUE Jean (106), M. COIRAULT Romain (297), M. FENOLL Patrick (144)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 :Budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 24640 euros et sera appelé en 4 échéances égales:

1T 2024 : 6160 euros
 2T 2024 : 6160 euros
 3T 2024 : 6160 euros
 4T 2024 : 6160 euros

VOTENT POUR 3560 / 3681 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1116 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 121 / 3681 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (121 tantièmes votant par correspondance)
 M. GASQUEZ Julien (121)

ABSTENTION 547 (Total tantièmes: 10000) (547 tantièmes votant par correspondance)
 M. et Mme LEVEQUE Jean (106), M. COIRAULT Romain (297), M. FENOLL Patrick (144)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 :Renouvellement du mandat de syndic
L'Assemblée Générale désigne comme syndic

La Société SAS Loubet Immobilier représentée par Catherine COROIR et Eric SANGEUX Titulaires de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 1101 2019 000 039 955 délivrée par la chambre de commerce et d'industrie le 11/02/2022, garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 3 années qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée: qu'elle accepte en l'état

L'Assemblée Générale désigne Mme DUCLOS présidente de l'assemblée générale pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	3931 / 10000 tantièmes (1487 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. et Mme ALEKSEEVA N. et HUGHES T. (93), S.C.I. DERO (508), M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel (304), M. et Mme LEVEQUE Jean (106), M. et Mme BOUVARD Philippe (74), Mme PAUCHET Agnès (76), M. ou Mme FINCK William et FINCK Marianne (342), M. DUCLOS Paul-Etienne (109), M. ou Mme VANDROTTE Jacques (121), Melle WALLYN Mylène (187), M. CAUET-CIRAY Sylvain (505), M. FENOLL Patrick (144), M. VIVES Stéphane (144), Mme DUCLOS Sylvie & Michel (223), Mme LIBERSA Aliscan (91), M. et Mme DUCLOS G. et COLLIN E. (129), Mesdames CAUET-CIRAY Marion et Léa (107), Mme CORMERAIS Roseline (107), M. CARLOTTI Jean-Claude (105), M. et Mme MALLET Pascal (102), M. GASQUEZ Julien (121), M. et Mme PEYRARD Philippe (112), M. COLET Stéphane (121)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	297 / 10000 tantièmes (297 tantièmes votant par correspondance)
	M. COIRAULT Romain (297)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple et l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3931 / 3931 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1487 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	297 (Total tantièmes: 10000) (297 tantièmes votant par correspondance)
	M. COIRAULT Romain (297)

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

Résolution n°9 : Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans:

- M. CAUET-CIRAY Sylvain
- M. DE GUILLAUME Gabriel
- M. DUCLOS MICHEL
- M. SCHWALLER Fabien
- M. LIBERSA Jean- Marc

Résolution n°10 : Mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée décide de fixer à 2000 euros H.T., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire. A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR	3931 / 10000 tantièmes (1487 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. et Mme ALEKSEEVA N. et HUGHES T. (93), S.C.I. DERO (508), M. et Mme DEGUILLAUME Gabriel (304), M. et Mme LEVEQUE Jean (106), M. et Mme BOUVARD Philippe (74), Mme PAUCHET Agnès (76), M. ou Mme FINCK William et FINCK Marianne (342), M. DUCLOS Paul-Etienne (109), M. ou Mme VANDROTTE Jacques (121), Melle WALLYN Mylène (187), M. CAUET-CIRAY Sylvain (505), M. FENOLL Patrick (144), M. VIVES Stéphane (144), Mme DUCLOS Sylvie & Michel (223), Mme LIBERSA Alison (91), M. et Mme DUCLOS G. et COLLIN E. (129), Mesdames CAUET-CIRAY Marion et Léa (107), Mme CORMERAIS Roseline (107), M. CARLOTTI Jean-Claude (105), M. et Mme MALLET Pascal (102), M. GASQUEZ Julien (121), M. et Mme PEYRARD Philippe (112), M. COLET Stéphane (121)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	297 / 10000 tantièmes (297 tantièmes votant par correspondance)
	M. COIRAULT Romain (297)

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3931 / 3931 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1487 tantièmes votant par correspondance, 2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	297 (Total tantièmes: 10000) (297 tantièmes votant par correspondance)
	M. COIRAULT Romain (297)

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

Résolution n°11 : Travaux - Diagnostic structure

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des mouvements de sol bâtiment Minervois. 2 appartements sont impropres à la location.

* décidera d'effectuer les travaux suivants: Bureau d'études MBI Diagnostic structure visuel
aux dates suivantes: dès validation en AG
retiendra la proposition présentée par l'entreprise MBI s'élevant à 2400 euros T.T.C.

Mr Duclos se propose de mandater un ingénieur structure, les membres du conseil syndical et personnes présentes à cette même assemblée approuvent.

La proposition MBI est rejetée dans un premier temps, Mr Duclos prévient sur le délai et le coût que cela peut engendrer. Le budget Travaux et entretien sera revu pour 2024.

VOTENT POUR	1156 / 3600 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1156 tantièmes votant par correspondance)
	M. et Mme ALEKSEEVA N. et HUGHES T. (93), M. et Mme LEVEQUE Jean (106), M. et Mme BOUVARD Philippe (74), Mme PAUCHET Agnès (76), M. ou Mme VANDROTTE Jacques (121), M. VIVES Stéphane (144), Mme LIBERSA Alison (91), Mme CORMERAIS Roseline (107), M. et Mme MALLET Pascal (102), M. GASQUEZ Julien (121), M. COLET Stéphane (121)
VOTENT CONTRE	2444 / 3600 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2444 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	628 (Total tantièmes: 10000) (628 tantièmes votant par correspondance)
	Melle WALLYN Mylène (187), M. COIRAULT Romain (297), M. FENOLL Patrick (144)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Question n°12 :

Date de la prochaine assemblée générale **23 mars 2024**, avec proposition de lien pour suivre la réunion, les votes seront pris par correspondance.

Les membres du conseil syndical se réuniront le 22 septembre 2023 pour faire un point sur les devis et les priorités.

Mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, une résolution donnant encore plus de pouvoir au syndic en cas de non-paiement des appels de fonds.

Travaux prioritaires:

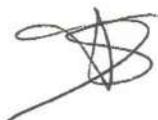
-Façade et volets accolés, il est demandé au syndic de réactualiser les devis.

-PAC nuisances sonore .

-Etanchéité terrasse au-dessus de la salle de conférence, il est demandé au syndic de réactualiser le devis GRBT P/SAIDI.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h22.

LA PRESIDENTE



LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. 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. »