

## COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 27/06/2012

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Veillez trouver ci-après le compte-rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) de notre copropriété qui s'est déroulée le mercredi 27 juin à la salle des Granges de St Jean de Védas.

### 1 Ouverture de l'assemblée générale

Après l'émargement des copropriétaires présents, la séance a débuté à 20h50, le quorum ayant été atteint. Les copropriétaires présents ou ayant donné pouvoir représentaient 7.600 millièmes soit plus de 75 % des millièmes.

#### Désignation du bureau de séance.

Le bureau était composé de 3 membres :

Président de séance et président du Conseil Syndical : M.Ravailhe

Assesseurs : Mme Quehen, M.Stricher

Le Syndic de la copropriété, Mme Roseau, était également présente, ainsi que Mme Stricher et Me Jean Marie Lestra, notaire successeur de Me Nucé de Lamothe, qui avait été convié par le Conseil Syndical (CS) pour répondre aux questions des copropriétaires. Interpellé par M. Micouraud, Me Lestra a précisé qu'il participait à cette assemblée à titre gracieux dans un but informatif.

### 2 Rappel de l'objectif de cette AGE

**Le président a rappelé que l'objectif de l'AGE était d'informer directement les copropriétaires suite aux tracts anonymes et aux rumeurs colportées dans la copropriété durant ces deux derniers mois.**

Le président du CS a tenu à remercier la mairie de St Jean de Védas pour avoir gracieusement et rapidement mis à notre disposition la salle des Granges pour cette AGE.

### 3 Résumé des débats

**Me Lestra est revenu sur l'historique de la création des Roudères et les raisons pour lesquelles le statut de copropriété avait été choisi, avec les inconvénients que cela amène et notamment, la nécessité de demander une autorisation à l'AG avant d'effectuer certains travaux.**

Face aux complications amenées par une copropriété, plusieurs copropriétaires ont questionné le notaire sur la possibilité de sortir de la copropriété. D'autres questions ont porté sur le projet en cours de recalcul des millièmes de copropriété.

#### **A/ POSSIBILITE 1 : RECADASTER LES LOTS ET SORTIR DE LA COPROPRIETE**

Me Lestra a précisé que cela était une solution intéressante mais que cela avait un coût.

Les modalités seraient les suivantes :

- Demander à un géomètre de cadastrer chaque lot
- Evaluer l'ensemble des biens à partager ; cette estimation comprend les villas et les espaces verts.
- Convoquer une AG et voter la scission de la copropriété.
- A l'issue de l'AG, signer devant notaire un acte de partage (chaque copropriétaire individuellement).

A titre d'estimation, Me Lestra a fait une simulation de frais portant à 480.000 € les frais à supporter par les copropriétaires à répartir au prorata des millièmes. La somme incombant à chaque copropriétaire serait comprise entre 3000 et 5000 €, plus les frais de recadastrage non chiffrés.

#### **B/ POSSIBILITE 2 : RESTER EN COPROPRIETE MAIS SIMPLIFIER LES PROCEDURES PAR UNE MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Interrogé sur l'origine de ce projet, le président du CS a rappelé que lors de l'AGE de septembre 2011, les participants avaient demandé au syndic d'étudier les modalités et le coût d'une modification du règlement de copropriété en vue d'un 'toiletage' et d'une mise en conformité demandée par la loi SRU.

**Renseignements pris auprès de l'étude notariale de Me Gayraud, Lestra et Billet-Lorca, il était apparu qu'avant de modifier le règlement il convenait de procéder à une mise à jour de l'état descriptif des divisions c'est-à-dire à un recalcul des millièmes détenus par chaque copropriétaire.**

L'AG de mars 2011, avait retenu (à l'unanimité des participants moins un copropriétaire) le principe de procéder à un recalcul des millièmes à des fins « préparatoires » repoussant la décision d'entériner ou non la décision de modifier le règlement de copropriété lors de l'AG de mars 2013.

Le devis du géomètre ayant été accepté par l'AG, le géomètre a été contacté et un acompte a été versé.

**La décision (votée en AG en mars 2012) a été gelée et le passage du géomètre-expert annulé en raison des tracts anonymes (dont M.Micouraud s'est finalement reconnu être l'auteur) et à certaines questions de copropriétaires qui estimaient avoir voté cette résolution en n'ayant pas été assez informés.**

Pour répondre à toutes les interrogations soulevées par ce projet, Me Lestra a donc confirmé, en séance, que les critères de calcul n'étaient pas homogènes d'une copropriété à l'autre.  
De plus, depuis sa création, notre copropriété ayant évolué, les extensions et aménagements réalisés ont modifié les millièmes d'origine rendant nécessaire leur recalcul.

Cette AG a également demandé à être éclairé sur les frais notariés à engager qui n'avaient pu être communiqués en mars 2012.

Me Lestra, face au problème soulevé par cette absence de chiffrage de la révision du règlement, a donc précisé que le coût de modification du règlement serait de l'ordre de 10.000 € à répartir entre les copropriétaires ce qui représenterait 80 € environ par personne.

Le président du CS a d'ailleurs précisé que ce coût pouvait être couvert par la cotisation annuelle.

- Plusieurs copropriétaires ont ensuite demandé s'il était possible de profiter du projet de modification du règlement de copropriété en cours pour supprimer l'autorisation préalable de travaux à demander par chaque copropriétaire à l'AG avant tout travaux et aligner le règlement sur celui de l'urbanisme. Me Lestra a confirmé la faisabilité. Cette solution aurait le double avantage de simplifier les démarches des copropriétaires en cas de travaux, de se mettre en conformité avec la loi SRU le tout pour une somme modique.

Dans les cas A ou B : Les espaces verts devraient continuer à être administrés soit par une association syndicale dont chaque copropriétaire serait membre (cas A) ou par un Syndic (cas B).

**La prochaine AG devra donc statuer sur la poursuite du point B correspondant à la proposition votée lors de l'AG de mars 2012 OU la décision de sortir de la copropriété (point A)**

#### **4 Suite de la réunion**

Interpellé par M. Micouraud sur la désignation du président de séance, le président a rappelé que les membres du CS n'étaient pas des professionnels et qu'à ce titre ils revendiquaient un droit à l'erreur.

Le président a tenu à préciser que le syndic et les membres du CS étaient des **copropriétaires bénévoles en conséquence** :

1/ en tant que **copropriétaire**, les décisions prises par l'AG les touchent autant que n'importe quel autre copropriétaire, il n'est donc pas dans leur intérêt d'agir contre la copropriété comme cela est suggéré dans le premier tract.

2/ en tant que **bénévoles**, ils prennent sur leur temps libre y compris sur les congés pour répondre aux sollicitations diverses (mairie, notaires...)

**En retour, ils attendaient de la part des copropriétaires, de la coopération mais aussi un minimum de respect pour le travail effectué. Les tracts anonymes qui ont circulé et les propos tenus dans certains courriers par des copropriétaires dénotent un manque flagrant de respect et sont inacceptables, c'est la raison pour laquelle le syndic et les membres du CS ont démissionné et ne se sont pas représentés.**

#### **5 Dernier point absent de l'ordre du jour : Information municipale**

Le syndic et le président du CS ont été reçus à la mairie de St Jean de Védas le 7 juin, par Mme Gomez qui leur a communiqué le résultat de l'étude d'évacuation des eaux pluviales menées sur la commune suite aux graves précipitations d'Octobre 2009 par le cabinet CEREG.

Pour le secteur des Roudères, le bureau d'étude préconise la mise en place d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales constitué par la mise en place de collecteurs de diamètre 500 ainsi que de grilles avaloirs dans les rues des Saules, des Sophoras et des Catalpas venant se déverser dans un vrai bassin de rétention en deux points, un au bas de la rue des Sophoras (A1) et un au bas de la rue des Catalpas (A2) (cf plan). Ce bassin de 6.000 m<sup>3</sup> contiendrait l'actuel bassin (qui reste à acquérir par la mairie) et les espaces verts entre la RD613 et les maisons du bas de la rue des Catalpas (cf plan).

Le syndic et le président du CS ont émis immédiatement deux réserves préalables à toute discussion sur le projet :

- **réserve n°1 : concernant le tracé des collecteurs au bas de la rue des Catalpas**, en effet le tracé prévoit un passage sous la villa n°18 rue des Catalpas ! Le CS et le syndic ont demandé à ce que le projet soit revu afin que le tracé emprunte le passage couvert entre les villas 22 et 20 de la rue des catalpas comme c'est le cas aujourd'hui.
- **réserve n°2 : concernant l'aménagement du bassin de rétention qui** occuperait tout l'espace derrière les maisons du bas de la rue des Catalpas jusqu'à la route. Il a été rappelé qu'une haie vive a été mise en place pour cacher la vue et atténuer le bruit de la RD 613 aux riverains, que deviendrait-elle dans ce nouveau projet ? les désagréments liés à de l'eau stagnante (moustiques, odeurs, grenouilles ...) ont-ils été envisagés et quelles sont les réponses prévues ? Pour l'instant le seul élément communiqué est que le bassin serait engazonné.

**Point important : Ces terrains appartenant à la copropriété, la mairie nous informe qu'elle ne pourrait se porter acquéreur et demande à la copropriété de réfléchir à une cession à titre gracieux.**

L'assemblée s'est également interrogée sur le fait que le choix du tracé de l'extension de la ligne 2 n'était pas encore arrêté et que cela pouvait impacter le projet sous sa forme actuelle.

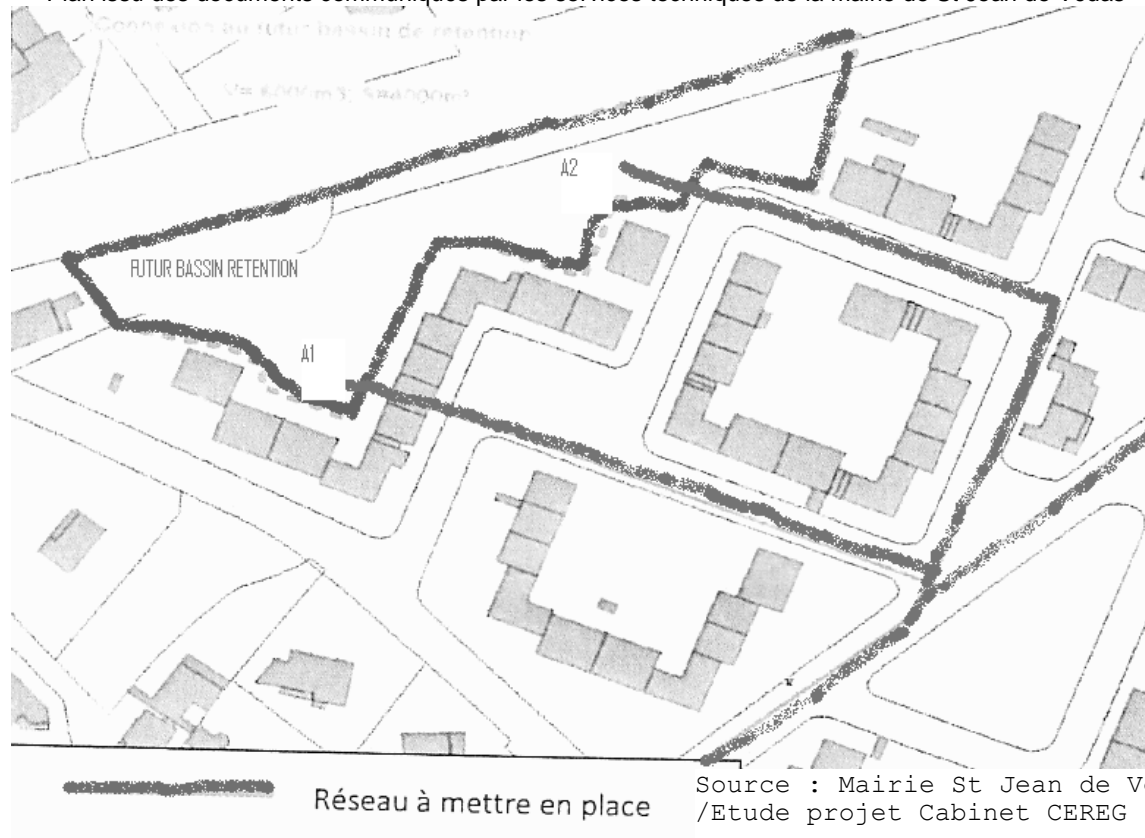
## Syndic de la copropriété

« Les Roudères »

34430 St Jean de Védas

St Jean de Védas, le 4 juillet 2012

Plan issu des documents communiqués par les services techniques de la mairie de St Jean de Védas



### 6 Election d'un nouveau syndic et bureau syndical

L'assemblée a pris note de la démission collégiale du Syndic et de tous les membres du Conseil Syndical.

M et Mme Micouraud, Mme Mysona, Mme Espinos se sont présentés puis se sont désistés au profit de MM Delwasse, Guillemain, Fabre, Rieutort et Perez.

Ces derniers ont été élus à la majorité absolue\* des copropriétaires, seul M Molas a voté contre.

\*NB : majorité absolue = majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents. Cette majorité est atteinte dès lors que le nombre de "pour" est supérieur au nombre de "non".

**Nouveau Syndic** : M Delwasse, 7 rue des sophoras

**Nouvelle composition du Conseil Syndical** :

M.Guillemain (Président du CS) : 12 rue des catalpas

M.Perez (délégué aux espaces verts) : 6 rue des saules

M.Rieutort (secrétaire du CS) : 9 rue des catalpas (et qui assistera le syndic pour la partie administrative)

M.Fabre (trésorier du CS) : 9 rue des peupliers (et qui assistera le syndic pour la partie comptabilité)

### 7 Cloture de l'assemblée générale

L'assemblée s'est terminée à 22h50.

### 8 Point complémentaire

Le compte-rendu de la dernière AG de mars 2012 contenait une erreur: la demande (présentée sur la base de plan d'architecte) d'agrandissement de M.et Mme FAURY-RAMBAL a été faite pour une superficie de moins de 25m<sup>2</sup> et non une superficie de moins de 20m<sup>2</sup> comme notifié sur le compte-rendu. Nous vous remercions d'en prendre bonne note.

Le présent compte rendu a été déclaré conforme et validé par l'ensemble des membres du bureau de séance de l'AGE des Roudères du 27 juin 2012 :Mmes Quehen et Stricher, MM. Stricher et Ravaille, ainsi que par le nouveau Syndic et les nouveaux membres du Conseil Syndical MM Delwasse, Fabre, Guillemain, Perez et Rieutort.