

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 08/03/2012

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Veillez trouver ci-après le compte-rendu de l'assemblée générale annuelle de notre copropriété qui s'est déroulée le jeudi 8 mars 2012 à la salle des Granges de St Jean de Védas.

Nous tenons à remercier les personnes présentes ainsi que celles ayant remis un pouvoir de représentation. Nous encourageons vivement les autres à participer la prochaine fois.

Avant de présenter le compte-rendu de l'AG, la copropriété souhaite la bienvenue à ses nouveaux membres :

- *M et Mme DUBERNET - CALESTREME, 17 rue des Ormeaux*
- *Mme CARTHAME, 6 rue des Acacias*
- *M. et Mme RIEUTORT - LARIVIERE, 9 rue des Catalpas*
- *M. et Mme ARJALIES - DU FRANE, 22 rue des Peupliers*
- *M. et Mme POUZERGUES, 18 rue des Ormeaux*

Et tient également à présenter ses condoléances à la famille de Madame LAFAY et à la famille de Madame HAUMESSER, disparus en 2012, ainsi qu'à la famille MARIN.

Compte rendu de l'assemblée générale

Après l'émargement des copropriétaires présents, la séance a débuté à 20h35 le quorum ayant été atteint avec 5772 dix-millièmes.

Nous encourageons les copropriétaires absents n'ayant pas remis de pouvoir à participer la prochaine fois, leur absence pouvant perturber le bon fonctionnement de la copropriété.

La réunion s'est déroulée selon l'ordre du jour complété de l'examen par l'AG de 3 demandes de travaux.

1 Nomination du bureau de séance

M.Ravailhe, Président de séance.
Mme Quehen, secrétaire de séance.
Mme Stricher, Mme Roseau, M.Mellet, assesseurs.

2 Examen des sujets mis à l'ordre du jour

2.1 Bilan Année 2011 :

i. Point sur les travaux 2011

Conformément à la décision prise lors de l'AG Extraordinaire de septembre 2011, une étude a été menée afin d'identifier les modalités et le coût d'une modification du règlement de copropriété.

Suite à plusieurs rendez-vous conjoint chez Me Lestra – notaire à Pignan- avec M.Stricher -Syndic et M.Ravailhe – Président du Conseil syndical, il s'avère que la modification du règlement de copropriété, dans le cas de notre lotissement, est subordonnée au recalcul des millièmes de la copropriété.

Suite à la réalisation de 2 devis pour ce calcul (qui doit obligatoirement être confié à un géomètre expert), le syndic, avec l'accord du Conseil syndical a décidé de différer la réalisation des petits travaux initialement prévus pour l'année 2011, à savoir :

- Etoffement de la haie le long de la RD613
- Poursuite du marquage au sol des parkings *rue des Sophoras* et étude concernant la pose de panneaux rappelant que les parkings étaient réservés aux résidents des Roudères.
- Réfection des trottoirs en privilégiant les trottoirs abîmés et comportant un câblage récent

Ceci afin de garder une provision pour les mesures de géomètre dans le but de rendre possible le maintien de la cotisation annuelle à 100 euros par copropriétaire pour l'année 2012.

A noter, la mise en sécurité du regard situé sur l'espace vert de la rue des Ormeaux, signalée en 2011 par Messieurs MOLAS et LEGOUT a été effectuée.

ii. Espaces verts :

Rappel : l'entretien des espaces verts a été confié depuis 2010 à la société AP Multiservices suite à un appel d'offre validé par l'AG du 9 mars 2010.

ENTRETIEN GENERAL

Les interventions ont été effectuées en temps et en nombre, conformément au devis.

Au total, le montant des interventions payé par la copropriété dans le cadre de l'entretien des espaces verts (élagage non compris) s'élève 4443 € (3712+396+335) sur les 5303 euros prévus.

NB : Les 396 et 335 euros ont été facturés sur 2012.

TAILLE DES MURIERS PLATANES

- Taille des 35 mûriers platanes **soit 1435 € (conforme au devis)**

TRAVAUX COMPLEMENTAIRES : Taille d'arbres. Cette action a été réalisée pour un montant de : 300 € en février.

2.2 Présentation du bilan financier 2011

Le vérificateur aux comptes, M. RIGAL a confirmé la régularité et l'exactitude des comptes.

Le président a présenté les comptes 2011 à l'assemblée qui les a approuvés, quitus a été donné au bureau.

Plusieurs copropriétaires ont réagi aux retards de paiement et aux frais engendrés et ont demandé à ce que ces frais soient supportés par les seuls copropriétaires retardataires.

Par ailleurs la loi SRU a inséré un nouvel article 10-1 dans la loi du 10 juillet 1965, selon lequel « **les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance seront désormais imputables au copropriétaire défaillant** ».

Les frais de relances seront donc à présent imputés à chaque copropriétaire concerné et non plus à l'ensemble de la copropriété.

2.3 Vote n°1 : Frais de géomètre

Comme indiqué en point 2.1, le calcul des millièmes de la copropriété est un préalable indispensable à la modification du règlement de copropriété par notaire.

Chaque copropriétaire possède une **quote-part** (ou *parts*) de la copropriété. Cette quote-part est exprimée en **tantièmes**. La plupart du temps les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, d'où l'appellation courante *millièmes*, qui sont de fait des tantièmes exprimés sous forme de mille.

Pour rappel, cette modification de règlement, sollicitée par plusieurs copropriétaires au cours de ces dernières années est légalement obligatoire depuis la mise en place de la loi SRU (SOLIDARITÉ et RENOUVELLEMENT URBAIN).

Cette loi SRU apporte un certain nombre de changements au fonctionnement des copropriétés pour en rendre le fonctionnement plus harmonieux. Elles formalisent certains aspects du fonctionnement et facilitent la résolution des conflits.

L'adaptation n'est pas une obligation. La loi ne prévoit pas de sanction en cas de défaut de mise à jour du règlement dans le délai stipulé.

Néanmoins, compte tenu de l'obsolescence et de l'absence de certains articles concernant par exemple les systèmes de climatisation, panneaux solaires etc..., cette loi sur les copropriétés paraît particulièrement opportune pour notre règlement, qui est basé sur la loi du 10 juillet 1965 et à son décret d'application du 17 mars 1967.

Memo : Le règlement de copropriété comporte 2 parties :

- 1- un état descriptif de division en lots de copropriété (aussi appelé millièmes de copropriété ou tantièmes) qui énumère et définit les parties privatives et les parties communes et
- 2- une partie réglementaire qui détermine leurs conditions d'utilisation. Il fixe les différentes catégories de charges auxquelles chaque lot doit contribuer, en respectant les principes légaux de répartition. Il précise les droits et obligations de chaque copropriétaire, et l'organisation générale de la copropriété.

Nous devons donc procéder par étape pour aboutir à une révision du règlement.

La 1ère étape consiste donc à recalculer par un géomètre-expert ces millièmes. Ce travail consiste en la mesure habitation par habitation, de l'intérieur de chaque villa de la copropriété.

Vous trouverez en fin de compte-rendu un planning de passage. Nous vous remercions de nous transmettre vos disponibilités sur le coupon-réponse (à joindre svp avec votre règlement de cotisation annuelle). Vous recevrez ensuite une confirmation de passage.

Nous comptons sur vous pour accueillir le géomètre (SCI DUPIN-RICHAUD) à la date et horaires indiqués ou nous prévenir en cas d'empêchement le cas échéant. Merci.

Le calcul des millièmes sert à déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire mais aussi à établir la répartition des charges. La cotisation fixe de 100 euros sera donc amenée à être modulée en fonction du nombre de millièmes.

NB : Suite question en AG, il nous a bien été précisé par le notaire que la **loi Carrez, ou loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété**, est une loi imposant au vendeur

d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente. Une telle mesure n'est donc pas nécessaire dans notre cas. Le calcul des millièmes de copropriété n'est pas transmis aux impôts. Seule la loi Carrez, en cas de vente redéfinie les m2 habitables.

Vote => à la majorité des copropriétaires, il a été décidé la mise en œuvre des dépenses de géomètre (société SCI DUPIN-RICHAUD pour un montant de 10369,00 euros TTC) et le passage de celui-ci dans chaque villa de la copropriété selon un planning à respecter.

NB : Une autre société a été contactée. Il s'agit du cabinet SIRAGUSA, qui n'a pas été retenu.

Seul M.Micouraud fait connaitre son opposition à ce projet.

2.4 Proposition de simplification de la procédure de déclaration des petits travaux

Les petits travaux d'embellissement des villas (changement de volets...) nécessitent une autorisation préalable des copropriétaires avant la demande d'autorisation en mairie.

Afin de simplifier cette démarche et ne pas déclencher d'Assemblée Générale Extraordinaire à chaque demande, le bureau a demandé au syndic de mettre à l'ordre du jour un projet de simplification des demandes de travaux qui lui sont adressées dans la mesure où ces travaux ne donnent pas lieu à la modification de la surface au sol de la villa. L'Assemblée a donné son accord pour que, en son nom, le syndic puisse donner son autorisation (ou son véto) sur les travaux d'amélioration suivants :

- Façades
- Menuiseries – volets
- Portails

En revanche, les travaux non mentionnés ci-dessus doivent faire l'objet d'un vote des copropriétaires en Assemblée Générale. (Soit, de façon non-exhaustive : Véranda, murs de clôture mitoyens, ouvertures sur la rue, extensions...)

Le Président précise qu'une Assemblée Générale Extraordinaire a un coût.

A compter de cette année, le copropriétaire souhaitant déclencher une AGE devra s'acquitter des frais de celle-ci (à savoir frais de courrier et de location de salle – la mairie ne mettant à disposition une salle de la commune aux associations qu'une seule fois par an –pour leur AG).

Seul M.Micouraud fait connaitre son opposition à ce projet

2.5 Proposition de régularisation des extensions d'habitation survenues avant septembre 2011

Il a été décidé à la majorité des copropriétaires la régularisation des extensions d'habitation survenues avant septembre 2011.

A compter de ce jour et jusqu'à renouvellement du règlement de copropriété, les demandes devront suivre la procédure inscrite au point 2.4 du présent compte-rendu.

Seul M. Mathieu fait connaitre (par pouvoir de représentation) son opposition à ce projet.

2.6 Présentation du budget prévisionnel 2012

La poursuite du projet de modification du règlement de copropriété a été validée.

La phase 1 (géomètre) a été votée en Assemblée.

La phase 2 (frais de notaire pour la révision du règlement) étant subordonnée à la réalisation de la phase 1, la proposition de provisionner 2000 euros pour les frais de notaire sur l'année 2012 et de ne réaliser aucun travaux (sauf en cas d'urgence – effondrement d'un faux-plafond ou autre) a été votée.

Nous proposerons lors de la prochaine AG un devis pour les frais de notaire. En fonction de leur montant, l'ensemble des copropriétaires sera amené à voter la poursuite immédiate ou étalée dans le temps de la révision du règlement.

L'AG a maintenu à 100 € le montant de la cotisation pour 2012, à payer avant le 20 avril 2012.

Ces points ayant été abordés, le budget prévisionnel 2012 a été adopté à l'unanimité des copropriétaires

2.7 Présentation du projet d'extension de M.et Mme FAURY-RAMBAL

Suite à une demande préalable auprès du syndic, M .et Mme FAURY-RAMBAL ont présenté en séance leur projet d'agrandissement de maison (plan à l'appui). Cette construction d'une superficie au sol inférieure de 20 m2 ne présentera pas d'étage et ne gênera pas le voisinage en termes de vis-à-vis ou d'assombrissement.

=> Vote et accord à l'unanimité des copropriétaires pour cette extension (<20 m2)

Localisation : 2, rue des Albizias

2.8 Présentation du projet de véranda de Mme JACQUES

Une demande de travaux auprès du Conseil Syndical (avant la 1^{ère} élection du Syndic) avait été déposée par Mme Jacques à son arrivée dans la copropriété en 2010. Cette demande avait été différée en raison des modifications en cours dans le processus de révision du règlement de copropriété.

Cette demande a été exprimée devant l'ensemble des copropriétaires présents.

Il s'agit d'un projet d'extension par véranda d'une superficie au sol inférieure à 20 m² et qui ne présentera pas d'étage et ne gênera pas le voisinage en termes de vis-à-vis ou d'assombrissement.

=> Vote et accord à l'unanimité des copropriétaires pour cette extension

Localisation : 12 rue des Catalpas

2.9 Présentation d'un projet de couverture d'abri de voiture de M.et Mme SEMPERE

Demande approximative exprimée.

Il a été convenu que la majorité des copropriétaires autorisait ces travaux sous réserve qu'il n'y ait pas de montage de mur plein sur cette structure. La superficie du toit ne devant pas excéder la superficie de la voiture.

Dorénavant, il a été précisé que les prochaines demandes devront être transmises pour analyse au syndic au moins 1 mois avant l'AG appuyées de plan. Ceux-ci devront par ailleurs être mis à la disposition des copropriétaires lors de l'AG.

3 Election d'un nouveau syndic

Comme annoncé lors de la dernière AG, le syndic actuel M Stricher avait été nommé pour une durée de 6 mois.

Madame Lydia ROSEAU s'est présentée à la fonction de syndic de notre copropriété et a été élue à la majorité des copropriétaires.

4 Divers

Plusieurs compteurs d'eau ayant été endommagés lors des intempéries exceptionnelles de cet hiver, M.DELWASSE a exprimé le souhait que la copropriété intercède auprès de la SDEI pour procéder au remplacement des compteurs.

5 Bureau

La composition du bureau est modifiée :

- *Président : M Bernard RAVAILHE – 5, rue des Catalpas – 34430 St Jean de Védas*
- *Vice-président : M André STRICHER – 10, rue des Peupliers – 34430 St Jean de Védas*
- *Secrétaire: — 34430 St Jean de Védas*
- *Trésorière : Mme Frédérique QUEHEN – 7, rue des Catalpas – 34430 St Jean de Védas*
- *Espaces verts : Mme. Albertine STRICHER – 10, rue des Peupliers – 34430 St Jean de Védas*
- *Membre : M. Alain DUBOIS – 2, rue Gratien Boyer – 34430 St Jean de Védas*

Les copropriétaires souhaitant se joindre au Conseil Syndical sont invités à prendre contact avec l'un des membres du bureau ou par mail à lesrouderes@orange.fr

L'assemblée s'est achevée à 22h35, autour du verre de l'amitié et de biscuits sucrés.

Cordialement à vous

Le syndic de copropriété- Mme Lydia Roseau

RAPPEL DES CONSIGNES

- **Tous les travaux d'amélioration extérieurs entrepris par les copropriétaires doivent faire l'objet au préalable d'une demande de travaux déposée en Mairie et validée par le bureau syndical. Les contrevenants s'exposent à des poursuites et la destruction de ce qui a été réalisé sans autorisation.**

- Il incombe à chaque résident (**locataire ou copropriétaire**) de tailler ses haies de clôture afin de ne pas gêner l'accès aux trottoirs ainsi qu'aux espaces verts
- Il est formellement **interdit de déposer les déchets de taille ainsi que n'importe quel autre objet dans les espaces verts. La copropriété se réserve le droit de les faire enlever par le jardinier et d'en répercuter les frais aux contrevenants.**
- Il est formellement interdit de **brûler les déchets** de tontes ou autres dans la copropriété, quelle que soit la période. Les fumées et les odeurs qui s'en dégagent de par l'exiguïté des jardins gênent le voisinage. La déchetterie n'étant pas très loin, n'hésitez pas à vous y rendre.
- Nous vous rappelons que la limitation de vitesse dans les rues de la copropriété est fixée à 30 Km/h.
- Enfin le bureau attire votre attention sur le bruit en journée et dans la nuit. Les villas étant proches les unes des autres, nous vous rappelons qu'il est de la responsabilité de chacun à veiller à ne pas déranger ses voisins par son comportement, notamment en veillant à ce que son chien n'aboie pas sans cesse dans le jardin, à ne pas claquer les portières en pleines nuits, à ne pas discuter à hautes voix dans la rue la nuit

Nous vous remercions par avance de respecter ces quelques règles de bon sens

VERSO A NOUS RETOURNER COMPLETE SVP ACCOMPAGNE DE VOTRE CHEQUE DE REGLEMENT.MERCI

✂

DISPONIBILITES POUR LE PASSAGE DU GEOMETRE-EXPERT

Nous vous demandons svp d'inscrire ci-dessous 3 disponibilités de DATE et d'HORAIRE (créneau de 30 minutes) dans l'ordre de préférence pour le passage du géomètre expert.

Ce rendez-vous implique la mesure de votre habitation et donc votre présence indispensable pendant la durée du rendez-vous (30 minutes environ).

NB : POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS. NOUS VOUS REMERCIONS DE NOUS INFORMER RAPIDEMENT DE LA FACON DONT VOUS SOUHAITEZ PROCEDER AVEC VOS LOCATAIRES PAR COURRIER OU PAR MAIL.

Nous vous adresserons au plus tôt une confirmation de date et horaires (tranche d'1H30).

Par exemple : le 5 janvier entre 9H et 10H30 pour une disponibilité précisée de 9H à 12H

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION.

DATES DE PASSAGE :

**Le 4, 5 et 8 juin entre 8H et 19H pour les rues:
GARE, CATALPAS, SOPHORAS, SAULES, NOYERS, ACACIAS et impasse des MELIAS**

**Le 11, 12 et 15 juin entre 8H et 19H pour les rues :
PEUPLIERS, ORMEAUX, ALBIZIAS, ROUDERES, COOPERATIVE.**

A NOUS RETOURNER SVP ACCOMPAGNE DE VOTRE CHEQUE DE COTISATION. MERCI

Je soussigné(e) M. / Mme _____ copropriétaire au lot des Roudères

N° _____ Rue _____

Telephone : _____

Mail : _____

Vous informe que je pourrai me rendre disponible les jours et horaires suivants :

Exemple : Le 5 janvier de 9H à 12H...

DATE 1 _____ HORAIRES _____

DATE 2 _____ HORAIRES _____

DATE 3 _____ HORAIRES _____

Fait à _____ le _____

Signature

N'OUBLIEZ PAS SVP DE JOINDRE LE

PAIEMENT DE VOTRE COTISATION 2012 : 100 EUROS

Page à retourner IMPERATIVEMENT COMPLETEE avant le 20 avril 2011 à la trésorière du syndic (Mme Quehen - 7 rue des Catalpas), accompagné d'un chèque d'un montant de 100€ (656 Frs) à l'ordre du Syndic des Roudères (0174910R030 Montpellier). En cas de virement ou de remise de chèque directe à la poste, n'oubliez pas de préciser clairement votre nom et votre numéro de lot.