

COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 01/09/2011

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 jeudi 1^{er} septembre 2011 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 20h45.

42 copropriétaires étaient présents et 34 s'étaient faits représenter le tout représentant 6867 millièmes soit plus de la moitié des millièmes de la copropriété.

Désignation du bureau de séance.

Le bureau était composé de 4 membres présidé par le copropriétaire possédant le plus de millièmes. M. André Stricher représentant 579 millièmes a été désigné comme président assisté de Mmes Stricher, Quehen et de M. Ravailhe.

Le président a ensuite lu l'ordre du jour de l'AGE tel que communiqué dans les convocations.

2. Premier sujet : Mise en conformité de la copropriété

Le président du conseil syndical a expliqué qu'une copropriété nécessitait une stricte répartition des fonctions entre syndic et conseil syndical, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent aux Roudères. Cette mise en conformité motivait la tenue d'une AGE.

21. Démission du conseil syndical en titre

Le conseil syndical a ensuite présenté sa démission. L'assemblée en a pris note et l'a accepté.

Avant de faire appel aux candidatures et procéder à l'élection, il a été précisé par le bureau de séance les rôles respectifs d'un syndic et d'un conseil syndical afin d'éviter toute ambiguïté ultérieure.

22. Nominations d'un nouveau syndic

• Rôle d'un syndic

Il a été précisé que le rôle principal du syndic est de gérer la copropriété. Il met en œuvre les décisions prises par l'assemblée générale. Il convoque l'AG et gère les comptes.

Le mandat d'un syndic est de 5ans reconductible à l'issue d'une AG.

• Appel à candidature

Un appel à candidature a été effectué en séance. M André Stricher s'est proposé pour une durée maximum de 1 an, en demandant qu'une personne vienne le seconder et à terme le remplacer.

M. Jean Louis Micouraud s'est porté volontaire pour assister M Stricher. S'il confirme son souhait de lui succéder, son élection comme syndic devra être ratifié par une prochaine assemblée.

• Election du syndic

L'élection du syndic s'est effectuée sur le mode de la majorité absolue. M Stricher a été élu à l'unanimité des présents soit 6867 millièmes.

2.3. Nominations d'un nouveau conseil syndical

- **Rôle d'un conseil syndical**

Il a été précisé que le rôle du conseil syndical était de superviser les actions du syndic et d'en rendre compte à l'assemblée générale

Le mandat des membres du conseil syndical est de 5 ans reconductible à l'issue d'une AG

- **Appel à candidature**

3 des 5 membres du précédent bureau ne peuvent se représenter :

M Patrice Aubert ayant vendu son bien, ne peut se représenter.

M. & Mme Stricher respectivement nouveau syndic et épouse du nouveau syndic ne peuvent se représenter.

Mme Frédérique Quehen et M Bernard Ravailhe membres du précédent bureau se représentent. Un appel à de nouvelles candidatures est effectué.

Mme Frédérique Quehen fait alors part à l'assemblée de la candidature de M Delwasse qui bien qu'absent a fait savoir son intention de se présenter. Mme Roseau se présente à son tour.

- **Election des membres**

L'assemblée a procédé à l'élection de chacun des 4 membres nommés si dessus selon la règle de la majorité absolue.

Chaque personne a été élu à l'unanimité soit 6867 millièmes.

- **Election du président du conseil syndical**

Ces personnes se réuniront ultérieurement pour procéder à l'élection du nouveau président du conseil syndical.

3. Second sujet : Examen de la demande de permis de construire de M. et Mme Cathala

3.1. Préambule

Suite à plusieurs questions de copropriétaires avant l'assemblée générale, le bureau de séance a tenu à préciser certains termes et la démarche à suivre lors qu'un copropriétaire envisage de faire des travaux sur sa partie privative.

Il a été rappelé que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles de construction dans une commune en précisant :

- des contraintes de construction (retrait par rapport à la rue, hauteur maximale des édifices, interdiction de certains matériaux de construction ...).
- le COS qui est le coefficient d'occupation des sols. Ce COS appliqué à une parcelle donne la superficie maximum constructible. En déduisant de cette superficie, la superficie déjà construite on obtient la superficie restant à construire.

Tout propriétaire désirant effectuer des travaux doit déposer en mairie une demande d'autorisation de travaux ou un permis de construire selon la superficie envisagée

La demande est ensuite transmise à l'agglomération de Montpellier pour instruction. L'instruction vérifie l'adéquation du projet avec le PLU .

Dans une copropriété comme les Roudères, le copropriétaire se doit **au préalable** d'obtenir l'autorisation de l'AG avant de déposer sa demande en mairie.

Par le passé, tous les travaux n'ont pas fait l'objet d'une autorisation par l'AG ou par le conseil syndical. Désormais, toutes les demandes devront passer par l'assemblée générale. Le conseil syndical n'examinera plus les demandes de travaux.

3.2. Position des copropriétaires face à la possibilité d'agrandissement de la surface habitable des villas

Deux questions ont été soumises au vote de l'AG pour connaître sa position sur le sujet. Ces votes se sont effectués à la majorité absolue.

Première question : L'AG valide-t-elle la possibilité d'agrandir la surface habitable des villas sur leur surface privatives

Réponse :

Pour : 6174 millièmes

Contre : 314 millièmes

Abstention : 379 millièmes

Deuxième question : L'AG souhaite-t-elle encadrer ses agrandissements en fixant des limites ?

Réponse :

Pour : 5920 millièmes

Contre : 645 millièmes

Abstention : 302 millièmes

Les participants ont notamment manifesté leur opposition à la surélévation des maisons existantes.

NB : La liste des votants est consultable sur simple demande auprès du syndic de copropriété.

• Modification du règlement de copropriété

Suite à ces échanges, le bureau de séance a proposé aux copropriétaires de définir des règles visant à limiter les extensions et de les ajouter dans le règlement de copropriété. Il a été proposé aux copropriétaires de mettre par écrit leur proposition concernant ces règles et de le déposer dans les boîtes aux lettres du syndic ou des membres du conseil syndical ou par internet à l'adresse Lesroudères@orange.fr.

Ces propositions seront consolidées et soumises aux votes lors de la prochaine AG .

Deux autres raisons justifient également la modification du règlement de copropriété :

- Ce dernier n'a jamais été revu depuis l'origine de la copropriété, certains articles sont désuets et caduques.
- Il est nécessaire de l'adapter à la loi SRU.

En conséquence, le syndic présentera le coût de modification du règlement de copropriété lors de la prochaine assemblée générale.

3.3. Présentation du projet de M et Mme Cathala

Ces points abordés, Mme Cathala a présenté son projet d'extension. Son projet comprend une extension de 42m² au sol sans étage ni surélévation à but privée et non professionnel.

La question : L'AG valide-t-elle la proposition de travaux de M. et Mme Cathala a été soumise au vote à la majorité absolue.

Réponse :

Pour : 5585 millièmes

Contre : 839 millièmes

Abstention : 443 millièmes

Le bureau a rappelé que l'autorisation de la copropriété devait être obtenue avant le dépôt du permis de construire et non l'inverse.

Le bureau a précisé que les demandes ultérieures devront être inscrites à l'ordre du jour des AG ordinaires. Il n'était pas envisageable de procéder à des AG extraordinaires pour les traiter. Il conviendra désormais de déposer toute nouvelle demande dans un délai d'au moins 4 semaines avant la prochaine assemblée générale.

Cloture de l'assemblée générale

L'assemblée s'est terminée à 22h45.

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 1^{er} septembre 2011

Mmes Quehen et Stricher

MM. Stricher et Ravailhe

Adresse syndic :

M. Stricher 23 rue des Peupliers 34430 St Jean de Védas

Membres du Conseil Syndical

Mme Quehen : 7, rue des Catalpas 34430 St Jean de Védas

Mme Roseau : 25, rue des Ormeaux 34430 St Jean de Védas

M. Delwasse : 7, rue des Sophoras 34430 St Jean de Védas

M Bernard Ravailhe : 5, rue des Catalpas 34430 St Jean de Védas

ANNEXE :

Le nouveau syndic rappelle à tous les résidents des Roudères les points suivants :

- *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***
- *Les villas étant proches les unes des autres, il est rappelé à chacun de veiller à ne pas déranger son voisin en laissant aboyer indument son chien ou en incommodant l'entourage en prolongeant plus que nécessaire les grillades dans les barbecues.*
- *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 enfin que la limitation de vitesse dans les rues de la copropriété est fixée à 30 Km/h.*