

## Compte rendu de la réunion du CU et des CS du 29 septembre 2022

Présidé par M De Lausun

Présents : 8 membres du CU et 8 des CS

Mmes Germain (M 1), Clément (M2), Mazenq (M2), Mounier (M 4-5), Loudhini, (M6) Reynier (M 7) MM. Rochereau (M2), Monier (M3), Bortnyck (M4-5), Acquier, Fourtet, Grenet, Lavastre (M7), Louis (M 8) ,Bogaert, Viver (M9),Turquet (M 10-12)

Excusés : Mmes : Caucheteux, Champetier, Niel, Legros, Fourquier, Sarah .  
MM. Caucheteux, Saint Etienne, Devalland, Casademont, Maraux ,

### **Prêt immobilier pour travaux collectifs**

- Audition de M. Durin courtier en prêt immobilier collectif. Information sur les sujets de financements de gros travaux.

M Durin présente sa société La centrale de financement, qui compte 200 agences en France dont une à Montpellier.

Elle propose des prêts collectifs pour les copropriétaires qui ne peuvent, ou ne veulent pas autofinancer des travaux votés en assemblée générale

C'est le Syndicat des copropriétaires qui vote la possibilité d'emprunter mais les copropriétaires ont la liberté d'adhérer ou non à ce prêt collectif

Il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires

Les prélèvements s'effectuent sur le compte du copropriétaire;

L'emprunt s'effectue au niveau de chaque copropriété ; il doit atteindre ou dépasser 30 000 € et concerner au moins 2 copropriétaires de chaque copropriété.

#### Conditions

Être à jour d'au moins un semestre de charges, ne pas être interdit de crédit ;

Si ces conditions ne sont pas réunies un prêt individuel peut être proposé, mais à un taux moins intéressant

Pas d'étude de solvabilité en deçà d'un emprunt de 47 500 €

Pas de condition d'âge ni de santé

Possibilité de rembourser par anticipation sans pénalité

Les mensualités comprennent la mensualité de base et les frais de garantie (**Casden**)

Le taux fixe garanti est celui connu le jour de l'AG (l'actuel est entre 0,91 et 1,91 %) :

Il varie selon le montant emprunté et la durée du prêt (3, 7, 10, 15 ou 20 ans).

Les mensualités sont calculées individuellement. Un barème est adressé pour info avant l'AG

Cette possibilité de prêt collectif s'adresse aux propriétaires bailleurs comme aux propriétaires occupants

Frais de 150 à 250 € par copropriétaire adhérent

Les prêts seront versés environ 70 jours après l'AG (1 mois pour l'envoi du PV de l'AG + délai de déblocage des fonds).

### **-Baisse du chauffage et réduction de la période de chauffe**

#### Rappel de la répartition des charges d'énergie

Electricité : Le compteur électrique qui alimente la chaufferie, les sous stations et 1/3 des sous-sols n'est pas couvert par le bouclier budgétaire.

Pour l'exercice 2021/2022 la prévision était de 10 000 € et la dépense réelle a été de 16 000€.

M de Lausun indique que les Led ne représenteraient pas une énorme économie d'énergie mais une économie certaine pour les remplacements de néons et les starters.

Autres postes d'électricité commune : les ascenseurs (+10-15%), les autres postes n'augmentent pas

Le prix de l'énergie du chauffage a augmenté + 20%

La proposition de baisse à 19 ° est mise au vote des membres de l'Union

Pour : 6

Contre ; 6 (Maisons 1, 2, 3, 10, 11, 12)

Aucune majorité n'étant dégagée, il est décidé de ne pas baisser la température maximale à 19°C et de limiter la période de chauffe au 15 avril au lieu de mi-mai actuellement avec « clause de revoyure » en fonction de la météo du mois d'avril.

Un point sera fait l'année prochaine.

### **AG des copropriétés**

L'ordre du jour des AG des copropriétés est finalisé avec chaque représentant de copropriétés

Il est rappelé que les comptes peuvent être vérifiés (rendez-vous à prendre préalablement, jusqu'au 15 octobre).

### **Zone Artistique Temporaire (ZAT)**

Un rendez-vous avec les professions libérales et les représentants de la ZAT s'est tenu le mercredi 28/09 à 8h30 sur place.

Après plus d'une heure de discussion, il est apparu impossible de se mettre d'accord.

La direction de la ZAT a informé ce jour, M de Lausun qu'elle renonçait à son projet initial, car son souhait était de fédérer et non de diviser.

Elle propose de poser une grande affiche, à l'arrière de l'entrée 12, côté rue Poséidon d'une artiste montpelliéraine Bénédicte Voglio, du 10 au 20 novembre.

La Maison 6 étant concernée, Mme Loudhini donne son accord.

Fin de réunion 20h