

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
Résidence SAINT CLAIR
34300 CAP D'AGDE

Le **mercredi 31 mai 2023** à 09h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION OPALEO 60 RUE DES CHARBONNIERS 34200 SETE ETPAR VISIOCONFERENCE

Copropriétaires présents :

S.A. COFIMAB (13) - M. et Mme DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13) - Madame HOARAU JACQUELINE (8) - JOSETTE DURON représentant Mme BARLOW CHRISTINA & TAYLOR (8), Mme et M. SPAGNOLO MYRIAN & CLAUDE (8) - M. JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13) - Monsieur LANGLOIS YVES&HUBERT ELISABETH (8) - SCI LE BUISSON (8) - Mme et M. LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9) - Mme et M. LE SAYEC CHRISTIAN & CHAN LING (8) - Mme et M. RAMPON ISABELLE ET PATRICE (8) - Madame ROBERT GUYLAINE (8) - Madame TONIOLO MICHELE (8) - Mme ou M. TUMMARELLO DOMINIQUE (9) - Messieurs VERZELLES STEPHANE ET VALLY E (7) -

Copropriétaires représentés :

BARLOW CHRISTINA & TAYLOR (8), SPAGNOLO MYRIAN & CLAUDE (8),

**sont présents ou représentés : 15 / 87 copropriétaires, totalisant
136 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur ADIASSE DIDIER JACQUES (13), Monsieur AGNEW ANTHONY (11), Melle AHMED NAGEENA (8), M. et Mme ANQUEZ - DELEARDE BERNARD ET MARIE-AGNES (8), Melle ARNANDER KATHARINE (8), Mme et M. ASHURKOV VERA & YURIY (19), Madame BAMBRIDGE ANTONIA ALICE (8), Mme et M. BAYARD MARIE-CHRISTINE & D (8), Mme et M. BEECHER GERARD (13), Monsieur BRUNEL FRANCIS (8), M. BRUNET MICHEL (8), Messieurs BUCKINGHAM GLENNCRAIGROBERTAAI (12), Mme et M. BURGUIERE WASSILA & AURELIEN (30), Mme et Mrs CALLENS J & G & VAN CAPELLEN (8), M. CANU YOANN (9), COMYNS (8), Madame COURBATIEU VALERIE (8), Mme et M. COWLEY BARRY & GARVEY JACINTA (20), Madame CRAIG LAURA (13), Monsieur DAVIES PAUL (13), Monsieur DE BASTIANI VINCENT (8), Mme et M. DE VILLECOURT MARINA & ERIC (8), Mme et M. DELANEY PETER & KEOGH HONORA (9), Mme ou M. DOWSON JULIAN & WATSON AMANDA (17), Monsieur DUFRESNE FABRICE (8), Mme et M. FINOMETTE GILBERT (8), Monsieur FONTAINE CEDRIC (9), M. FOULIER RADOUANE (22), Mme et M. FUSILLIER EMILIE & MICKAEL (8), Mme et M. GALLAGHER CARMEL & EAMONN (20), Mme et M. GREHAN EILEEN & DOWD MATHEW (12), Monsieur GUGLIELMI JOEL (8), Mmes, MM. HAYES MICHAEL AILEEN SEAMUS (13), SCI LA BRIGANTINE 1 (7), Mme et M. LAMBERT ROCHE JON ET EDELE (10), Mme et M. LE MERDY HERVE ET SYLVIE (8), Société LE PATRIMOINE (36), M. et Mlle LEHMANN CHRISTELLE & SEBASTIEN (8), M. LEPETRE SAMUEL (8), Monsieur LONGE CATHAL GERARD (13), Mme et M. LOUIS SYLVIE ET OLIVIER (10), Monsieur MAITRE SEBASTIEN (8), Monsieur MANN JASPER (8), Madame MASSE-NAVETTE MICHELE (13), Société MC INVEST MR CITERNE BRUNO (8), Monsieur MC WEENEY PADRAIX JAMES (15), Monsieur MIDHA ASHISH (12), Monsieur MURCIANO DAVID (8), Mme et M. MURTAGH VAL & ANGELA (18), Monsieur NGUYEN VAN CAO JEAN LUC (8), M. ou Mme NIEL YVES ET CHANTAL (13), M. OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), Monsieur PATERNA LEONARD (8), M. PELLICHERO FREDERIC (12), Mme ou M. PHILIPS PAUL & MARTIN KAY (9), Mme ou M. PILADE MEGGY & JANSEN WILLY (8), Monsieur REGUEILLET FREDERIC (10), M. et Mlle RICHE BENJAMIN & IVKOVIC D (8), Madame ROCHE MARIE (7), M. ROULLEAU CHRISTIAN (8), M. ROULLEAU NICOLAS (8), Monsieur ROWE MARK & SMYTH ANTHEA (13), Mme et M. SAES E. & VAISSIERE C (9), Mme et M. SAUNER PAUL&HOCQUARD MIREILLE (13), SCI CAP JUNIOR (47), SCI DU TEMPS LIBRE (40), Mme et M. SEGUIN CATHIA & ROLAND (10), Monsieur SERVIERES CLAUDE (8), Mme et M. TRETOUT FABIEN (8), Monsieur TRITTON JOHN (17), Mme et M. WYNNE GERARD & CONNOLY C (8), S.C.I. XAMENA (5),

**sont absents ou non représentés : 72 / 87 copropriétaires, totalisant
864 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

46

TB SV HD

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : Mme Josette DURON

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **123 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **13 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 02

Election du 1er Scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 1er Scrutateur : Mr VERZELLES STEPHANE

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **123 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **13 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 03

Election du 2ième scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 2ième Scrutateur : M. TUMMARELLO DOMINIQUE

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **123 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **13 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 04

Election du Secrétaire de Séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : LE SYNDIC

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **123 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **13 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 05

Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 1 du livret comptable;
- L'état financier au 31/12/2022- Annexe 2 du livret comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2022- Annexe 2 du livret comptable;

- Le compte général d'exploitation du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 3 du livret comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 4 du livret comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 211 265.12 € dont 183254.06 € de dépenses de fonctionnement et 28011.06 € de dépenses de travaux votés, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant 127 / 136 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 9 / 136 tantièmes.

Se sont abstenus : LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 06

Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 211 850 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant 127 / 136 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 9 / 136 tantièmes.

Se sont abstenus : LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 07

Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 211.850 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant 127 / 136 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 9 / 136 tantièmes.

Se sont abstenus : LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 08

Election du Syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic la société OPALEO représentée par M CANREDON, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 3403 2018 000 034 459 délivrée par la CCI de l'Hérault. Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 28/06/2023 pour se terminer le 27/06/2026.

La mission, les honoraires (soit 21360 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

fm

TB SV yD

L'assemblée générale des copropriétaires désigne MME DURON pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **123 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **13 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 09

Décision à prendre de réduire le pédiluve de la piscine afin de réaliser une économie d'eau.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réduction du pédiluve de la piscine.

* Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier des propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 8000 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 200 € TTC soit 2,5% du montant des travaux.

* Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : à déterminer en assemblée générale.

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du montant du Fond Travaux ALUR au 31 décembre 2022 qui s'élève à 13.025,93 € décide d'utiliser ce fond à hauteur de 8200 euros.

Le montant total sera réparti aux millièmes généraux comme le prévoit la Loi ALUR.

Il n'y aura donc pas d'appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **98 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **29 / 136** tantièmes.

Ont voté contre : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13), LANGLOIS YVES&HUBERT ELISABETH (8), RAMPON ISABELLE ET PATRICE (8),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **9 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 10

Décision à prendre de procéder à la vente forcée du bien appartenant à M. et Mme LAMBERT - ROCHE Jon et Edele (lot 94)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 autorise et confère les pouvoirs les plus étendus à la SARL OPALEO, représentant contractuel du SDC LE ST CLAIR, à l'effet de saisir les biens et droits immobiliers de M. et Mme LAMBERT - ROCHE Jon et Edele propriétaires du lot 94, dans la copropriété LE ST CLAIR sise CAP D'AGDE 34300 - 4 impasse de la Misaine, en vue de le faire vendre à la barre du tribunal compétent.

Handwritten signature

Handwritten initials: TS, SV, J.D.

La créance au 31 décembre 2022 s'élève à 10 685.17 €, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. , ce montant est aggravé des appels de fonds relatif au budget prévisionnel de l'année en cours, soit un montant pour l'année 2023 s'élevant à : 352.92 €.

Aux effets ci-dessus, l'assemblée générale délègue tous pouvoirs au syndic pour choisir l'avocat qui sera en charge de ce dossier, pour prendre en charge la procédure, faire dresser tous actes de poursuites de son ministère, élire domicile dans l'étude dudit avocat et faire généralement toute diligence utile pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers, à savoir: le lot n°0094 Substituer également en ses lieux et place, tous huissiers, en vue de procéder à la saisie immobilière dont il s'agit.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **136 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 11

Décision à prendre de déterminer la mise à prix de vente du lot appartenant à M. et Mme LAMBERT - ROCHE Jon et Edele (lot 94) suite à la décision de saisie de vente immobilière.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale fixe la mise à prix des lots concernés à: 20.000 €

Pour rappel , voici le détail des sommes dûent :

Solde au 31/12/2022 = 10 685.17€ + Appels de fonds 2023 = 352.92 € + Solde de charges 2022 = 28.88 € + Frais de procédure = 7000 € + honoraires de saisie immobilière = 500 €.

L'assemblée générale autorise le syndic à ajouter un budget de procédure de 7500 € au budget de 2023.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **136 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 12

Décision à prendre d'approuver la convention de prestation entre la société VACANCEOLE et le syndicat des copropriétaires.

Conditions de majorité de l'Article 24.

La société d'exploitation VACANCEOLE en sa qualité de preneur à bail et accessoirement de propriétaire commercial du site entend soumettre pour approbation le projet de convention de prestations multiservices et multitechniques sis annexé et ce dans les strictes limites de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965.

Accessoirement, mandat à donner au syndic en sa qualité de représentant contractuel du syndicat des copropriétaires de la résidence LE ST CLAIR de signer la présente convention.

Décision à prendre de souscrire une convention de prestations entre le syndicat des copropriétaires et la société d'exploitation VACANCEOLE, selon le projet de convention joint en annexe pour un montant de 16.178,30 € TTC / an

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **111 / 136** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **8 / 136** tantièmes.

Ont voté contre : RAMPON ISABELLE ET PATRICE (8),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **17 / 136** tantièmes.

Se sont abstenus : HOARAU JACQUELINE (8), LE GOIC HERBET CHRISTIAN & S (9),

Handwritten signature

Handwritten initials and marks

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 13

Point d'information sur les travaux réalisés.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

- 05/2022 = CENTRAL PISCINE - réfection de la piscine (décision d'assemblée générale)
- 08/2022 = SAT'ANTENNES - remise en état de l'antenne collective
- 01/2023 = MIDI ETANCHEITE - réfection totale du toit terrasse au dessus du salon de coiffure
- 02/2023 = LANGUEDOC ETANCHEITE - travaux de réfection de la terrasse en bois
- 03/2023 = AQUATECHNIQUE - déplacement de la pompe doseuse (emplacement d'origine non conforme)

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 10h48.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

-Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.-

Le président

Mme Josette DURON



Les scrutateurs

Mr VERZELLESI STEPHANE
M. TUMMARELLO
DOMINIQUE



Le secrétaire

LE SYNDIC

