

**CLOS BEAULIEU
8 AVENUE DES GOELANDS**

11560 SAINT PIERRE LA MER

Le **lundi 18 juillet 2022** à 09h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE HENRY DE MONFREID 11100 NARBONNE-PLAGE

Copropriétaires présents et représentés:

**sont présents ou représentés : 45 / 54 copropriétaires, totalisant
2534 / 3051 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme et M. BLANC MICHEL (68), Mme et M. BONGRAIN DOMINIQUE (55), Mme et M. CHACON MARCEL (37), Mme et M. FISCHER CLAUDE (49), Mme et M. FISCHER JEAN-CLAUDE (71), Mme FORT Nicole (37), Mme et M. PUJOL Maurice (61), Succession STAAT (68), M. VERGAUWEN FRANCIS (71),

**sont absents ou non représentés : 9 / 54 copropriétaires, totalisant
517 / 3051 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Madame DI CIOCCIO MONIQUE.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2534** tantièmes.

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Madame VOTTA

POUR : 45 copropriétaires : 2534 / 2534

Résolution *adoptée à la majorité*

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Hervé CALERO, Agence des Karantes, assisté de son collaborateur Daniel CALERO.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2534** tantièmes.

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

*MD
cv*

MC

Question n° 04**Approbation des comptes***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et adressés à chaque copropriétaire et ce sans réserves.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2534** tantièmes.

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

Question n° 05**Désignation du syndic (contrat arrivant à échéance le 05/08/2022)***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic l'Agence des Karantes

Le syndic est nommé pour une durée de trois qui commencera le 06/08/2022 pour se terminer le 05/08/2025

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **2107 / 3051** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **427 / 3051** tantièmes.

Ont voté contre : BANCEL JEAN-PAUL (54), BERTHELOT MICHEL & ALONSO J. (61), CHAMPION ALAIN (37), FERRIE JEAN (46), GUICHARD JEAN-PIERRE (80), LE CHIGNORE (46), PERRET ANDRE (54), VOTTA HERVE (49),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 06**Désignation du syndic candidature de foncia***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, comme syndic foncia

Le syndic est nommé pour une durée de trois qui commencera le 18/07/2022 pour se terminer le 17/07/2023

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **427 / 3051** tantièmes. Ont voté pour : BANCEL JEAN-PAUL (54), BERTHELOT MICHEL & ALONSO J. (61), CHAMPION ALAIN (37), FERRIE JEAN (46), GUICHARD JEAN-PIERRE (80), LE CHIGNORE (46), PERRET ANDRE (54), VOTTA HERVE (49),

Vote(nt) **CONTRE** : **37** copropriétaire(s) totalisant **2107 / 3051** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07**Approbation du budget prévisionnel 2023***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2023 détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 22 575,00 Euros. Le budget prévisionnel sera appelé de la façon suivante : Semestriellement (dates d'exigibilité : 1er Janvier 2023 50% ; 1er Juillet 2023 50%). Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2534** tantièmes.

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

Question n° 08**Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire à 800,00 Euros T.T.C.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09**Désignation des membres du conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme nouveaux membres du conseil syndical :

Mr COLOMAR : élu à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 Mr DEMESSEMACKER : élu à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 MME MORASSUT : élue à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 Mr FLAUSSE : élu à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 MME VOTTA : élue à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 Mr BERTHELOT : élu à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 MME DI CICCIO : élue à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention
 MME CABROL - MINOSI : élue à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention

Est élue suppléante :

MME PARAY : élue à l'unanimité - Pas de CONTRE ni d'abstention

Les membres du conseil syndical désigne comme président : MME DI CICCIO

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

MA
W

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

39

Question n° 10

Fixation du seuil des dépenses au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

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

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1200 Euros, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical, par le syndic, est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

Délégation de pouvoir au conseil syndical

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

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au conseil syndical pour effectuer les actes suivants : Petits travaux nécessaires à l'entretien courant et ce pour une durée de 3 ans. Elle fixe à 3000.00 Euros T.T.C, le montant des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

Autorisation au syndic de faire établir des devis, concernant le Diagnostic Technique Global de la résidence, afin de les présenter lors de la prochaine Assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale autorise le syndic à faire établir des devis dans le but d'élaborer un diagnostic technique global (DTG) prévu par les dispositions des articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

A noter que l'établissement d'un DTG n'est pas obligatoire. En revanche, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la réception sauf si le diagnostic technique global de l'article L. 731-1 du CCH a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années (le syndicat sera alors dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité de ce diagnostic).

Vote(nt) **CONTRE** : 45 copropriétaire(s) totalisant **2534 / 2534** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 13



Autorisation à MME CLOUET (lot 22) pour effectuer les modifications suivantes : la pose de claustras PVC blanc sur murette coté parking de Monsieur GUICHARD. Les courriers sont joints à la convocation.

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

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise MME CLOUET (lot 22) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants : la pose de claustras PVC blanc sur murette coté parking de Monsieur GUICHARD.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

A la demande du Conseil Syndical, modification du montant de la cotisation annuelle des fonds de travaux (loi ALUR) en passant de 5 à 7 % du budget prévisionnel

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

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale, après avoir pris l'avis des copropriétaires et du Conseil Syndical décide de la modification du montant de la cotisation annuelle des fonds de travaux (loi ALUR) en passant de 5 à 7 % du budget prévisionnel

- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **2534 / 3051** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

Approbation d'un budget, avec délégation de pouvoir au Conseil Syndical, pour faire effectuer un diagnostic de l'état des canalisations par passage caméra des regards jusqu'aux villas.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis des copropriétaires et après avoir délibéré décide l'approbation d'un budget, avec délégation de pouvoir au Conseil Syndical, pour faire effectuer un diagnostic de l'état des canalisations par passage caméra des regards jusqu'aux villas.

Démarrage des travaux souhaité à compter du : Avant fin 2022

- Dans la limite d'un budget maximum de 4000.00 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes généraux

- Le financement sera effectué avec les avances travaux.

Vote(nt) **POUR** : 38 copropriétaire(s) totalisant **2150 / 2534** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **384 / 2534** tantièmes.

Ont voté contre : BANCEL JEAN-PAUL (54), CHAMPION ALAIN (37), FERRIE JEAN (46), PERRET ANDRE (54), SAUVAGE XAVIER (77), VOTTA HERVE (49), ZIMBER THIERRY (67),

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

Question n° 16

Approbation d'un devis pour le changement de tous les compteurs d'eau privatifs, par des compteurs en location et en télérelevage

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

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ; pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants : le changement de tous les compteurs d'eau privatifs, par des compteurs en location et en télérelevage

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes
- Entreprise C I D, ISTA pour un montant de 24.24 € TTC
- Entreprise PROX-HYDRO pour un montant de 20.20 € +3.30 € location robinet TTC : 23.50 €
- Entreprise OCEA pour un montant de € TTC (devis non reçu)
- retient la proposition présentée par l'entreprise PROXHYDRO prévue pour un montant de 23.50 € T.T.C.

- Les 2 compteurs communs seront aussi équipés

Démarrage des travaux souhaité à compter de : Octobre 2022

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis au nombre de logement.
- Le montant sera rajouté sur le budget prévisionnel 2023

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant 44 / 53 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 17

Approbation d'un devis pour le remplacement des boîtes aux lettres par des boîtes en synthétique (fibre de verre) posées en bloc mais sans cadre au même emplacement que celles actuelles

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

Résolution soumise au vote : L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ; pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes
- Entreprise SERMI pour un montant de 4 149.10 € TTC , en résine polyester
- Entreprise EDELEN pour un montant de 8 692.82 € TTC, en inox
- retient la proposition présentée par l'entreprise SERMI prévue pour un montant de 4149.10 € T.T.C.

Démarrage des travaux souhaité à compter du : Le plus tôt possible.

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon le nombre de logement
- Un appel de fonds sera effectué. La date d'exigibilité est fixée au 01/10/2022.

Vote(nt) **POUR** : 36 copropriétaire(s) totalisant 36 / 53 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 8 copropriétaire(s) totalisant 8 / 53 tantièmes.

Ont voté contre : BANCEL JEAN-PAUL (1), CHAMPION ALAIN (1), FERRIE JEAN (1), KERLOCH BRUNO (1), LE CHIGNORE (1), PERRET ANDRE (1), TISSERAND J.PIERRE (1), VOTTA HERVE (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

NOTES :

- Les copropriétaires présents donnent un avis favorable à MR GUILLAUMIN (villa 15) pour la pose d'un **climatiseur** au sol si possible (ou près du sol).
- Les copropriétaires présents donnent un avis favorable à MR KERLOCH (villa 43) pour la pose d'un **climatiseur** au sol si possible (ou près du sol) sous réserve si nécessaire de l'accord du voisin et un **cabanon** de moins de 5 M².
- Les copropriétaires présents donnent un avis favorable à MME ET MR VOTTA (villa 31) pour la pose d'un **climatiseur** au sol si possible (ou près du sol) sous réserve si nécessaire de l'accord du voisin..
- Les copropriétaires présents donnent un avis favorable à MME ET MR PERRET (villa 32) pour la pose d'un **climatiseur** au sol si possible (ou près du sol) sous réserve si nécessaire de l'accord du voisin.
- Les copropriétaires présents donnent un avis favorable à MME ET MR BERTHELOT (villa 4) pour la pose d'un **climatiseur** au sol si possible (ou près du sol) sous réserve si nécessaire de l'accord du voisin.

Ces points seront examinés lors de la prochaine assemblée.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

M

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 12 heures.

43

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Madame DI CIOCCIO
MONIQUE

Les scrutateurs

Madame VOTTA

Le secrétaire

LE SYNDIC