

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

Le **vendredi 04 juillet 2025** à 09h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION OPALEO 60 RUE DES CHARBONNIERS 34200 SETE ET PAR VISIOCONFERENCE

Copropriétaires présents :

Madame BAMBRIDGE ANTONIA ALICE (8) - Mme BARLOW CHRISTINA & TAYLOR (8) - M. BRUNET MICHEL (8) - M. CANU YOANN (9) - CHIBEKO Elena représentant M. et Mme ASHURKOV VERA & YURIY (19) - S.A. COFIMAB (13) - COTON Gautier représentant Mme et M. COWLEY BARRY & GARVEY JACINTA (20), Mme et M. GALLAGHER CARMEL & EAMONN (20) - M. DE ALMEIDA JONATHAN (8) - M. et Mme DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13) - M. FOULIER RADOUANE (22) - Madame HOARAU JACQUELINE (8) - M. JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13) - JUGE Jean-Luc représentant Messieurs BUCKINGHAM GLENNCRAIGROBERTAAI (12) - SCI LE BUISSON MME DURON JOSETTE (8) - Mme et M. LE GOIC - HERBET CHRISTIAN & STEPHANIE (9) - M. OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14) - Mme PIERRE FREDERIQUE (8) - Madame ROBERT GUYLAINE (8) - Monsieur SERVIERES CLAUDE (8) - Mme et M. SPAGNOLO MYRIAN & CLAUDE (8) - Mme et M. TRETOUT FABIEN (8) - Mme ou M. TUMMARELLO DOMINIQUE (9) représentant SCI LA BRIGANTINE 1 (7), Mme et M. SEGUIN CATHIA & ROLAND (10) - Messieurs VERZELLES STEPHANE ET VALLY E (7) - M. ou Mme VOLODIN - GRIBANOVA ALEXEJ ET GALINA (16) -

Copropriétaires représentés :

ASHURKOV VERA & YURIY (19), BUCKINGHAM GLENNCRAIGROBERTAAI (12), COWLEY BARRY & GARVEY JACINTA (20), GALLAGHER CARMEL & EAMONN (20), LA BRIGANTINE 1 (7), SEGUIN CATHIA & ROLAND (10),

**sont présents ou représentés : 27 / 85 copropriétaires, totalisant  
301 / 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. BAYARD MARIE-CHRISTINE & D (8), Mme et M. BEECHER GERARD (13), Monsieur BRUNEL FRANCIS (8), Mme et M. BURGUIERE AMBROISE WASSILA & AURELIEN (30), COMYNS (8), Madame COURBATIEU VALERIE (8), Madame CRAIG LAURA (13), M. et Mme DASSENOY - BOURGEY XAVIER ET VALERIE (18), 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), Mme et M. GREHAN EILEEN & DOWD MATHEW (12), Monsieur GUGLIELMI JOEL (8), Mmes, MM. HAYES MICHAEL AILEEN SEAMUS (13), Mme et M. LAMBERT ROCHE JON ET EDELE (10), Mme et M. LE MERDY HERVE ET SYLVIE (8), Société LE PATRIMOINE (36), 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), M. et Mme MIGOT - LEVANT PATRICE ET ANNE-SOPHIE (8), Monsieur MURCIANO DAVID (8), Monsieur NGUYEN VAN CAO JEAN LUC (8), M. ou Mme NIEL YVES ET CHANTAL (13), Monsieur PATERNA LEONARD (8), M. PELLICHERO FREDERIC (12), Mme ou M. PHILIPS PAUL & MARTIN KAY (9), Mme ou M. PILADE MEGGY & JANSEN WILLY (8), M. RAFFY CHRISTIAN (8), Monsieur REGUEILLET FREDERIC (10), M. et Mlle RICHE BENJAMIN & IVKOVIC D (8), Madame ROCHE MARIE (7), Monsieur ROWE MARK & SMYTH ANTHEA (13), Mme et M. SAUNER PAUL&HOCQUARD MIREILLE (13), SCI CAP JUNIOR (47), SCI DU TEMPS LIBRE (40), M. SEGHIR MEHDI (8), Monsieur TRITTON JOHN (17), Societe VELVET MANORS (8), M. VOLODIN VLADIMIR (17), Mme et M. WYNNE GERARD & CONNOLY C (8), S.C.I. XAMENA (5),

**sont absents ou non représentés : 58 / 85 copropriétaires, totalisant  
699 / 1000 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, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : M. TUMMARELLO DOMINIQUE

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **258 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **22 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **21 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

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

### Question n° 02

#### Election du Scrutateur.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Scrutateur : Mme DURON

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **258 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **22 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **21 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

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

### Question n° 03

#### Election du Secrétaire de Séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : HELENE MARTIN

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **258 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **22 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **21 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13),

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

### Question n° 04

#### Point d'information sur la fin des baux de VACANCEOLE.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Monsieur Edouard Abbé responsable Juridique de Vacanceole intervient suite à la résiliation des baux :

- Loyer et charges locatives du 3eme trimestre 2025 seront réglés.
- Remise des clés : du 1er au 15 octobre 2025.
- Les copropriétaires prendront rendez vous auprès de la directrice pour fixer le jour de remise des clés.
- Les réparations locatives dues au titre du bail seront réalisées par VACANCEOLE avant état des lieux et remise des clés.
- Vacanceole adressera un pouvoir de représentation pour les propriétaires qui ne seront pas en mesure de se déplacer.
- Opaleo procédera gracieusement à l'état des lieux de sortie pour le compte des propriétaires sous mandat de gestion avec Opaleo.

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

#### Question n° 05

##### **Présentation du mandat de gestion de OPALEO.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

**Notre société est spécialisée dans les mandats de gestion en résidence de tourisme, répondant aux impératifs fiscaux selon l'article n°261 D 4ième du CGI (TVA, Services para-Hôteliers...).**

Pour résumé, les conditions proposées sont les suivantes :

- Pas de mutualisation entre les propriétaires, c'est-à-dire que vous percevrez mensuellement le revenu issu du versement du loyer uniquement de votre locataire après déduction des honoraires.
- Obligations relatives à la TVA : les loyers seront facturés avec application de la TVA en vigueur (10%).
- Honoraires de gestion : 10 % HT sur la totalité des encaissements = loyer HT + charges
- Facturation et encaissement auprès du locataire de la taxe de séjour.
- Reversement de la taxe de séjour auprès de l'agglomération.
- Forfait conciergerie : 100 euros HT/an (facturé en trois fois).
- Les honoraires de location ne vous seront facturés qu'une fois par an quel que soit le nombre de locataire mis en place.
- Les propriétaires en mandat de gestion sont redevables de l'intégralité des charges de copropriété.

**En cas de signature de notre mandat, les états des lieux de sortie contradictoires avec Vacancéole seront effectués gratuitement par Opaleo ainsi que le remplacement de la serrure de la porte d'entrée compte tenu que des pass sont en circulation.**

Si vous le souhaitez et afin d'établir le mandat de gestion personnalisé, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous communiquer par email à l'adresse suivante : [gerance@opaleo.fr](mailto:gerance@opaleo.fr), les pièces d'identité de tous les propriétaires, votre attestation de propriété, votre dernière taxe foncière, votre RIB, l'attestation d'assurance PNO (Propriétaire Non Occupant) à jour par retour de mail et les adresses mails de chaque propriétaire. Dès réception, nous vous communiquerons votre mandat personnalisé.

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

#### Question n° 06

##### **Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

*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 01/01/2024 au 31/12/2024 - Annexe 1 du livret comptable;
- L'état financier au 31/12/2024 - Annexe 2 du livret comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2024 - Annexe 2 du livret comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Annexe 3 du livret comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - 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 178 915.30 € de dépenses de fonctionnement, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **220 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : VOLODIN - GRIBANOVA ALEXEJ ET GALINA (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **65 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), FOULIER RADOUANE (22), JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13), OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), TRETOUT FABIEN (8),

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

#### Question n° 07

##### **Décision à prendre de souscrire à un contrat de nettoyage des parties communes à compter du 1er octobre 2025.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide :

- de souscrire à un contrat de nettoyage des parties communes
- de donner mandat au conseil syndical pour étudier plusieurs propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 25 000 € T.T.C/an et autorise le syndic à souscrire en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **245 / 280** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 280** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **13 / 280** tantièmes.

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

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

#### Question n° 08

##### **Décision à prendre de souscrire à un contrat d'entretien de la piscine pour la saison 2026.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

La résolution est amendée en séance car les copropriétaires souhaitent que la prochaine assemblée générale se tienne au mois de mars 2026 afin de définir les besoins exacts de la copropriété en l'absence de l'exploitant.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de la société AQUATECHNIQUE en annexe
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide de souscrire à un contrat d'entretien de la piscine pour la saison 2026 avec la société AQUATECHNIQUE pour un montant de 21 480 €.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 280** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **16** copropriétaire(s) totalisant **172 / 280** tantièmes.

Se sont abstenus : ASHURKOV VERA & YURIY (19), BARLOW CHRISTINA & TAYLOR (8), BRUNET MICHEL (8), BUCKINGHAM GLENN CRAIG ROBERT AAI (12), CANU YOANN (9), COWLEY BARRY & GARVEY JACINTA (20), DE ALMEIDA JONATHAN (8), GALLAGHER CARMEL & EAMONN (20), HOARAU JACQUELINE (8), LE BUISSON MME DURON JOSETTE (8), LE GOIC - HERBET CHRISTIAN & STEPHANIE (9), ROBERT GUYLAINE (8), SEGUIN CATHIA & ROLAND (10), SERVIERES CLAUDE (8), SPAGNOLO MYRIAN & CLAUDE (8), TUMMARELLO DOMINIQUE (9),

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

**Question n° 09****Décision à prendre d'approuver la convention VACANCEOLE du 01/01/2025 au 30/09/2025.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'approuver la Convention de prestation de VACANCEOLE pour un montant de 18 944.87 € TTC par an soit un prorata de 14 208.65 € pour 9 mois.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **234 / 280** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 280** tantièmes.

Ont voté contre : VOLODIN - GRIBANOVA ALEXEJ ET GALINA (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **30 / 280** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), FOULIER RADOUANE (22),

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

**Question n° 10****Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2025 au 31/12/2025.**

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 222 140 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **220 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **16 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : VOLODIN - GRIBANOVA ALEXEJ ET GALINA (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **65 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), FOULIER RADOUANE (22), JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13), OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), TRETOUT FABIEN (8),

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

**Question n° 11****Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026.**

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 222.140 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **199 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **29 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13), VOLODIN - GRIBANOVA ALEXEJ ET GALINA (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **73 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8), FOULIER RADOUANE (22), JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13), OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), ROBERT GUYLAINE (8), TRETOUT FABIEN (8),

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

**Question n° 12****Décision à prendre d'autoriser le syndic à tenir l'assemblée générale en visioconférence.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

\* Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Article 17-1 A – Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par

visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

\* Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019 / Article 6 :

Art. 13-1 de la loi du 10/07/1965 . Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Art. 13-2 de la loi du 10/07/1965 .-Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Moyen technique mis à disposition par le syndic :

- Support technique de visioconférence : Webex Meetings

- Certificat de signature électronique de la feuille de présence et PV d'AG : Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement Européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Commercialisé par ICS/ via ICSIGN et délivré par VIALINK tier de confiance du Groupe BRED Banque Populaire.

Cout : 5 € HT / lot de copropriété.

La présente résolution est soumise au vote dans le cadre des obligations du Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019, dans le cas où le conseil syndical déciderait de la tenue d'une future AG par visioconférence.

Vote(nt) **POUR** : **26** copropriétaire(s) totalisant **293 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **8 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8),

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

### Question n° 13

**DOSSIER M. et Mme PHILIPS Paul et Martin KAY (lot 69) : Décision à prendre de faire procéder à une saisie immobilière, d'autoriser le syndic pour diligenter une saisie et fixer le montant de la mise à prix.**

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

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. et Mme PHILIPS Paul et Martin KAY, propriétaire du logement lot N° 69 un studio portant le n° A411 sur plan.  
- constate que toutes les diligences ont été mises en oeuvre, qu'un jugement de condamnation définitif a été

obtenu mais que son exécution forcée s'est avérée vaine.

- constate que les sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, s'élevaient à la somme de 11 835.61 €

au 10/06/2025 - somme qu'il conviendra d'actualiser en 2025.

Après avoir débattu, afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée générale décide de poursuivre M. et Mme PHILIPS Paul et Martin KAY par la voie de saisie judiciaire et de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots de M. et Mme PHILIPS Paul et Martin KAY (lot 69) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à la somme minimale correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré

adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente,  
outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic s'élèvent à 500 €.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **244 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **35 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13), FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), TRETOUT FABIEN (8),

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

#### Question n° 14

**DOSSIER Société MC INVEST représentée par M. CITERNE Bruno (lot 31) : Décision à prendre de faire procéder à une saisie immobilière, d'autoriser le syndic pour diligenter une saisie et fixer le montant de la mise à prix.**

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

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Société MC INVEST représentée par M. CITERNE Bruno , propriétaire du logement lot N°31 un studio portant le numéro A207 sur plan.

- constate que toutes les diligences ont été mises en oeuvre, qu'un jugement de condamnation définitif a été

obtenu mais que son exécution forcée s'est avérée vaine.

- constate que les sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, s'élevaient à la somme de 5 520 €

au 10/6/2025 - somme qu'il conviendra d'actualiser en 2025.

Après avoir débattu, afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée générale décide de poursuivre la Société MC INVEST représentée par M. CITERNE Bruno par la voie de saisie judiciaire et de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots de la Société MC INVEST représentée par M. CITERNE Bruno et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à la somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré

adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente,

outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic s'élèvent à 500 €.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **244 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **35 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre : DIVOUX LAURENT ET VALERIE (13), FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14), TRETOUT FABIEN (8),

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

### Question n° 15

#### **Décision à donner d'autorisation permanente à la Police Nationale , Police Municipale et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.**

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi 95 73 du 21 Janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (Journal Officiel du 24.01.1995) décide d'autoriser les services de police nationale ou de gendarmerie à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuelle de jouissance.

Vote(nt) **POUR** : **26** copropriétaire(s) totalisant **279 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

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

### Question n° 16

#### **Décision à prendre de procéder à la pose de sous compteurs électriques individuels.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Afin de faciliter la relève de consommation individuelle d'électricité et de pouvoir correctement l'attribuer aux logements concernés, l'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de poser des compteurs individuels individuels

\*Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier plusieurs propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 240 € T.T.C par sous-compteur (soit un budget de 21 840 €) 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'élèveront à 3 % HT du montant total HT des travaux (soit 758.91€ TTC)

\* Modalités des travaux et du financement :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 1<sup>er</sup> octobre 2025
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis en charge unitaire hors commerces

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

- en 1 acompte appelé le : 15 août 2025
- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

Vote(nt) **POUR** : **26** copropriétaire(s) totalisant **287 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **14 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14),

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

## Question n° 17

### Décision à prendre de procéder aux travaux de réparation de la toiture.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de l'entreprise ANDRIEU Gérald en annexe
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer des travaux de réparation de la toiture.

\*Mandat au conseil syndical.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 7 860 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

\*Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux de réparation de la toiture.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3% du marché HT soit 282.96 € TTC.

\*Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 4ème trimestre 2025
  - décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, soit pour un montant total de 8 142.96 euros TTC seront répartis sur la base de millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :  
en 1 appel de fonds exigible au 1er octobre 2025
- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité

Vote(nt) **POUR** : **24** copropriétaire(s) totalisant **257 / 301** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 301** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22), OLIVERI PAOLO / OASIS DES ANIMAUX (14),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **8 / 301** tantièmes.

Se sont abstenus : BRUNET MICHEL (8),

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

## Question n° 18

### Décision à prendre de ratifier les travaux de réfection de l'armature de la plage piscine ordonnés en urgence.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après des réparations partielles avant saison, nous constatons ces derniers jours un affaissement soudain de la plage piscine du à une détérioration de l'armature bois supportant la plage. Les lames de terrasses sont quant à elles en bon état.

Au vu de la situation et afin de sécuriser les lieux, l'accès à la piscine a été fermé le 11/06/2025.

Afin de permettre l'ouverture de la piscine cette saison, des travaux de réfection de la structure ont été diligentés. Les travaux qui débiteront dernière quinzaine du mois de juin 2025, dureront une dizaine de jours. Nous espérons un réouverture pour le 1er juillet 2025.

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de réfection de l'armature de la plage piscine réalisés par la société SMS pour un budget de 12 000 euros TTC.

\*Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux de réparation de la toiture.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3% du marché HT soit 432 € TTC.

\*Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, soit pour un montant total de 12 432 euros TTC seront répartis sur la base de millièmes généraux.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en 1 appel de fonds exigible au 1er aout 2025
- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **245 / 280** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **22 / 280** tantièmes.

Ont voté contre : FOULIER RADOUANE (22),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **13 / 280** tantièmes.

Se sont abstenus : JOURDIL MICHEL&DEMOLIS (13),

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

#### Question n° 19

##### Point d'information sur les dossiers sinistres.

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Monsieur Jean-Luc Juge expert et représentant de Mme Ambroise indique que Mme Ambroise subit un sinistre provenant de :

- L'écoulement des condensats de la climatisation = responsabilité = Vacanceole et le propriétaire
- De l'étanchéité du balcon = responsabilité = le syndicat des copropriétaires. Toutefois, Mr Juge expert indique qu'il va engager la responsabilité de Vacanceole et de son assurance pour la prise en charge de ces travaux.

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

#### Question n° 20

##### Point d'information sur les travaux réalisés.

*Conditions de majorité de l'.*

Les travaux ci-dessous ont été réalisés durant l'exercice :

- Remplacement du sky dome suite vote AG 2024.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h10.

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**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

M. TUMMARELLO  
DOMINIQUE

Mme DURON

HELENE MARTIN

# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---



*Hélène* MARTIN

Signé électroniquement  
le 15/07/2025 à 14h28 UTC



DOMINIQUE TUMMAREI

Signé électroniquement  
le 15/07/2025 à 15h52 UTC

