

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

8 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

83250 LA LONDE

Tél: 04.94.01.37.80 * Fax:04.94.01.37.83

**COPROPRIETE : RESIDENCE L'ILE D'OR
ROUTE DU FORT DU BREGANCON
83250 83250 LA LONDE LES MAURES
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
LUNDI 15 MARS 2021**

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

RESIDENCE L'ILE D'OR sis à 83250 LA LONDE LES MAURES ROUTE DU FORT DU BREGANCON

Qui s'est tenue le **lundi 15 mars 2021**

VOTE PAR CORRESPONDANCE ,.

Sur convocation notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.



Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par le président de séance.

Il ressort que : **157 Copropriétaires sur 209**
totalisant 7718 tantièmes sur 10000
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	: 157	Copropriétaires sur	209	Totalisant	7718	Tantièmes sur	10000
Etaient représentés	: 0	Copropriétaires sur	209	Totalisant	0	Tantièmes sur	10000
Etaient absents	: 52	Copropriétaires sur	209	Totalisant	2282	Tantièmes sur	10000

Formulaires de vote par correspondance réceptionnés par le Syndic :Mme ALFONSI Jérôme (46) - Mr ou Mme ANDREOLI Serge (38) - Mr ou Mme ANGEVILLE Claude (38) - Mr ou Mme ANNEREL Pascal (51) - Mr ou Mme ARETE Hyacinthe (41) - Mr ou Mme ARMAND Régis (38) - Mr ou Mme BARUDIO Stéphan (47) - Mr ou Mme BEAUSSART André (33) - Mr ou Mme BEREAU François Xavier (38) - Mr ou Mme BERNARD Michel (36) - Mr ou Mme BERNARD-BERTI Cyrille/Christin (34) - Mr ou Mme BIENNER Jérôme (35) - Mr ou Mme BISSARDON Jean-Paul (39) - Mr ou Mme BLANC Georges (39) - Mr BONNEAU Philippe (35) - Mr BONY Jean (59) - Mr ou Mme BOSCHE Jérôme (40) - Mr ou Mme BRAZI Farid (40) - Mr ou Mme BREGET Vincent (33) - Mr ou Mme BROCHAIN Pascal (40) - Mr ou Mme BROUE Jean (39) - Mr ou Mme BROUE Sébastien (36) - Mr ou Mme CAILLOT Patrick (39) - Mr CAKIC Stoyan (38) - Mr CARPENTIER Olivier (37) - Mr ou Mme CARRETTA Rémy (33) - Mr ou Mme CAUDRON Bertrand (38) - Mr ou Mme CELLIER Christophe (37) - Mr ou Mme CHANUT Arnaud (37) - Mr ou Mme CLAVERAS Ernest (48) - Mr ou Mme COCHAUD Pascal (40) - Mr ou Mme CODINA Pierre (38) - Mme COMPAIN Marie (56) - S.C.I. CORRENS (59) - Mr COSTES Jean-Louis (66) - Mr ou Mme CROGUENNEC Christophe (41) - Mlle DAMINI Vanessa (35) - Mr ou Mme DARNAT Gérard (40) - Mme / Mr DE CHARDON Maeva (40) - Mr ou Mme DE SOUZA Eric (49) - Mr DECHATRE Emmanuel (34) - Indivision DEMAY - HAVY (36) - Mr DEMENNEVILLE Paul-Marie (36) - Mr ou Mme DESFRENNES Bruno (37) - Mr ou Mme DESSART Pierre (39) - Mr ou Mme DI LIBERTO Philippe (36) - Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) - Mlle DONNETTE Anick (38) - Mr DROUX Daniel (37) - Mme DUMONCEAUD Nicole (37) - Mr ou Mme DUPONT Leopold (37) - Mr DUPORGE Fabrice (38) - Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) - Mr ou Mme

FAYAT Alain (34) - Mlle FENOGLIO Florence (40) - Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) - Mr ou Mme GELE Patrick (37) - Mr ou Mme GELINEAU Dominique (35) - Mr ou Mme GENOVESE Daniel (39) - Mr GERNELLE Nicolas (79) - Messieurs GERONIMI Dominique (38) - Mr GESSATI Sébastien (40) - Mme GIORGI Elisabeth (35) - Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) - Mr ou Mme GREMET Michel (79) - Indivision GUERIN - SECRETAIN (37) - Mr ou Mme GUIGNARD Patrick (54) - Mr ou Mme GUILLOT Rémy (37) - Messieurs HARDOUIN - DEMACEDO Loic et Fr (59) - Mr ou Mme HASCOET Lionel (39) - Mr ou Mme HASSANI Mohamed (50) - Mr ou Mme HEMERET - THURIERE Philippe (34) - Mr ou Mme HENNION Thierry (53) - Mme HITIER Claire (56) - Mr ou Mme HIVERT Christophe (53) - Mr ou Mme HOARAU Philippe (40) - Mr ou Mme HOJEIJ Reda (32) - Mr IDCZAK Emmanuel (36) - Mr ou Mme JACQUET Jean-Yves (36) - Mr ou Mme JAMMES Stéphane (27) - Mr ou Mme JAMMET PRODEL Bertrand Carole (52) - Mr ou Mme JARDIN Bernard (36) - Mr ou Mme JOUTY Guy (59) - Mme LARMAND Martine (38) - Mr ou Mme LAUER Patrick (35) - Mr ou Mme LE COSTAOUEC Loic (35) - Mr LE GOFF Pascal (35) - Indivision LE THIEC - HERNU (35) - S.C.I. LES CERISIERS (38) - Mr ou Mme LESTRIAT Jean-François (37) - Mr ou Mme LEVET Jean-pierre (50) - Mr LEVREL Alain (40) - Indivision LIEVRE - PILLET (38) - Mr LISTOIR Fred (43) - LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) - Mr ou Mme LOUSTAUNAU Philippe (41) - Mlle LUBIN Anicette (35) - Mr ou Mme MADENIAN Jacques (42) - Mr ou Mme MALGRAIN Wenceslas (57) - Mr ou Mme MALLARME Laurent (37) - Mr MARCHAND Pierre (57) - Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) - Mr MAYEN Emmanuel (38) - Mr ou Mme MICHELINO Vianney (38) - Mme MICHON Evelyne (36) - Mme et Mr MORDRET Cyril (36) - Mr ou Mme MOREL Daniel (34) - Mr ou Mme MORGAT Jérôme (35) - Mr ou Mme MOUNEYRAT Jean (37) - Mr ou Mme MUROT Fabrice (119) - Mr ou Mme NASLIN Jean (64) - Mr ou Mme NESLANY Hervé (36) - Mr ou Mme NEVEU Paul (56) - Indivision NOTARI - BESSONNET (35) - Mr ou Mme NOYER Jean-Yves (37) - S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) - Mr ou Mme PALMIERI Eric (40) - Mr PARTOUCHE David (40) - Mme PERRAUDIN - BIDET Hélène (39) - Mr PETIT Antoine (56) - Mme PICHON Catherine (34) - Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) - Mr ou Mme POHIN Sébastien (33) - Mr POISSONNEAU Christian (60) - Mr ou Mme POLGE Yves (38) - Mr ou Mme PORTIER Guillaume (45) - Mr PUCCI Daniel (42) - Indivision QUERE - LIMBOUR (37) - Mr ou Mme RAULINE Jean (32) - Mme RAVault Fernanda (36) - Mme REFFAY Christiane (98) - Mr ou Mme RIBEYRE Olivier (40) - Mr ou Mme RIMBERT Nicolas (35) - Mr ou Mme RIOUX Thierry (42) - Mr ou Mme ROGER Bertrand (34) - Mr ou Mme ROULAND Francis (38) - Mme ROUSSELIN Monique (39) - Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39) - Mr SAIZ Lionel (41) - Mr ou Mme SANTOLARIA Xavier (38) - Mme SAYAG Eveline (35) - Mme SOUDEE Catherine (52) - Mr ou Mme SZYMALKA Frédéric (33) - Mr ou Mme TELLIER Christian (40) - Mr ou Mme THIOLLIERE Bernard (37) - Mr ou Mme TOME Emmanuel (38) - Mr ou Mme TOUBLANC Claude (57) - Mlle TRICOT Violène (40) - Mr ou Mme TROUILLARD Frédéric (59) - Mme VALENZA Fabienne (35) - Mr ou Mme VAN STEENKISTE Christian (35) - Mr ou Mme VANLINT François (39) - Mlle VIBERT Catherine (61) - Mme VIEL Dorit (28) - Mr VIGNERON Steve (55) - Mr ou Mme WOESSEM Philippe (58) - Mr YERAMIAN Raffi (38).

Formulaire de vote par correspondance non réceptionnés par le Syndic: Mr ou Mme AARNINK Bernadus (33) ; Mlle ALBERTI Anne (72) ; Mr ou Mme ALIOUI Jamal (61) ; Mr ou Mme ANSERMIER Joel (55) ; Succession APPERT Patricia (39) ; Monsieur ATTAL Ludovic (54) ; Mr ou Mme BEAUCHET Edouard (68) ; Monsieur BELLONE Gérard (37) ; Monsieur BESANGER Dominique (40) ; Madame BOLMIN Flavienne (39) ; Mr ou Mme BOLTZ Sébastien (44) ; Mr ou Mme BOUNY Roland (37) ; Monsieur BRELLIER Gregory (38) ; Mr ou Mme CADIEU Christophe (40) ; Mr ou Mme CARTON Fabrice (56) ; Mlle CASSAGNE Marie-Christine (56) ; Mlle COCHEFERT Sylvie (37) ; Monsieur COURNAULT Didier (64) ; Monsieur DEGUEN Laurent (39) ; Monsieur DOROTYN Walter (36) ; Mlle DUBECQ Alexia (40) ; Mr ou Mme ESCLAVARD Laurent (43) ; Mr ou Mme FAIVRE Patrick (35) ; Mr ou Mme FERMAUT Christophe (34) ; Mr ou Mme FISEL Michel (51) ; Monsieur GANDOUR VAEL (40) ; Monsieur HERON Richard (34) ; Mr ou Mme HOFFSTETTER Roger (33) ; Indivision JOUSSAUME - IBERT (39) ; SNC LA LONDE LES MAURES (33) ; Monsieur LAPIERRE Philippe (57) ; Mr ou Mme LEBAIL Yannick (35) ; Mr ou Mme LONGUEVILLE Eric (58) ; Mr ou Mme MALEZIEUX Jean-Claude (35) ; Monsieur MALLETT Hubert (30) ; Madame MARTOREL Claire (39) ; SCI MILAN (36) ; Madame MOLDOVAN Adina (58) ; Monsieur MOUGIN Philippe (63) ; Monsieur PEUCELLE Geoffrey (41) ; Mlle POWELL Robin (52) ; Mr ou Mme PRIMOT Philippe (32) ; Mr ou Mme REDON Alain (37) ; Mr ou Mme RIGGI Bruno (37) ; Monsieur ROUMEGAS Roxan (41) ; Mr ou Mme SANCHEZ Jean-François (38) ; Mr ou Mme SAUZE MAX (60) ; Mr ou Mme STOPIN Jean-Bernard (50) ; Monsieur TEPPAZ Jean (36) ; Mr ou Mme VERGNE Frédéric (37) ; Mr ou Mme VIDAL Henri (41) ; Madame VILLA Stéphanie (42).

ORDRE DU JOUR

1) Point d'information relatif au Bureau de l'assemblée générale

Majorité : sans vote

L'Article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une Assemblée générale ou les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le Syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal est assurée par le Syndic C.G.I BILLON, Secrétaire de Séance.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de Séance sont assurées par Monsieur GREMET en sa qualité de président du conseil syndical.

Le « Bureau » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :

Présidence : Monsieur GREMET

Le Syndic, représenté par Y. BARBAROUX, assure le secrétariat.

2) Compte-rendu du conseil syndical

L'assemblée générale prend acte du compte-rendu et remercie le conseil syndical

3) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du au 31/12/2019; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve

Mise aux voix :

POUR : 6385 tantièmes

CONTRE : 95 tantièmes

S.C.I. CORRENS (59) ; Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36)

ABSTENTION : 1238 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

4) Quitus au syndic C.G.I BILLON (art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic C.G.I BILLON pour sa gestion de l'exercice durant la période du 07/09/2020 au 31/12/2020.

Mise aux voix :

POUR : 6288 tantièmes

CONTRE : 95 tantièmes

S.C.I. CORRENS (59) ; Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36)

ABSTENTION : 1299 tantièmes

Mr BONY Jean (59) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

NUL/NON VOTANT : 36 tantièmes

Mme MICHON Evelyne (36)

Le nombre de personnes ayant voté est de 156 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

5) Quitus au Syndic SGIT GESTION(art 24)

L'assemblée générale

donne quitus au syndic SGIT pour sa gestion de l'exercice durant la période du 01/01/2020 au 07/09/2020

Mise aux voix :

POUR : 1437 tantièmes

Mlle DONNETTE Anick (38) ; Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) ; Mme HITIER Claire (56) ; S.C.I. LES CERISIERS (38) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mr PUCCI Daniel (42) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

CONTRE : 6093 tantièmes

ABSTENTION : 188 tantièmes

Mr BONY Jean (59) ; Mr ou Mme BROUE Sébastien (36) ; Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

6) Designation du syndic Cabinet BILLON C.G.I. s.a.s selon contrat joint à la convocation(art25-1)

L'Assemblée Générale désigne comme syndic

- La Société CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 835 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par FNAIM.

Le Syndic est nommé pour une durée de qui commencera le 15/03/2021, jusqu'au 30/06/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de 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 réunion.

Mise aux voix :

POUR : 6403 tantièmes

CONTRE : 36 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36)

ABSTENTION : 1279 tantièmes

Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mr ou Mme MORGAT Jérôme (35) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

7) Confirmation des modalités de gestion comptables et financières telles que définies par la Loi du 31/12/1985 dite Loi Bonnemaïson, complétées par la Loi SRU du 13/12/2000

7a) Consultation du conseil syndical(art25-1)

(selon art. 21.2 de la Loi du 10/07/65).

L'Assemblée statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, à la somme de 2000 €

Mise aux voix :

POUR : 6516 tantièmes

CONTRE : 1146 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

ABSTENTION : 56 tantièmes
Mr ou Mme NEVEU Paul (56)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

7b) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (art25-1)

(selon loi S .R.U du 13.12.2000)

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des contrats et marchés à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 2 000 €

Mise aux voix :

POUR : 6516 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 1202 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

7c) Consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (art 24)

L'Assemblée Générale décide que la vérification des comptes par chaque copropriétaire sera fixée par le Syndic qui en notifiera la date et heure dans la convocation de la réunion de l'Assemblée Générale. Les copropriétaires pourront consulter sur place toutes les pièces justificatives des dépenses. Ils pourront réclamer photocopies ou copies à leur charge. Les copropriétaires ne pourront exiger du Syndic la consultation de tout autre document relatif à l'accomplissement de sa mission.

Mise aux voix :

POUR : 6457 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 1261 tantièmes

S.C.I. CORRENS (59) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

7d) Montant maximum des dépenses accordé au conseil syndical sans décision d'Assemblée générale. (art25-1)

Le syndic exposera les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint. Le syndic proposera à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée décidera la délégation au conseil syndical concernant le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le Syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- consultation des résidents
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 10 000 euros T.T.C. par exercice comptable,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

ratification de cette action dans le cadre de l'approbation des comptes de l'exercice

Mise aux voix :

POUR : 6368 tantièmes

CONTRE : 36 tantièmes
Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36)

ABSTENTION : 1314 tantièmes

Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ;
Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ;
Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue

8) Etude et vote du Budget prévisionnel en cours du 01/01/2021 au 31/12/2021 (art 24)

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 est fixé à la somme de 319 940 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6.3 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mise aux voix :

POUR : 6421 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 1297 tantièmes

S.C.I. CORRENS (59) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mme MICHON Evelyne (36) ;
Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

9) Etude et vote du budget à venir du 01/01/2022 au 31/12/2022 (art 24)

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 est fixé à la somme de 319 940 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Art. 6.3 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mise aux voix :

POUR : 6442 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 1276 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

10) Vote sur le principe d'installation d'un sous compteur électrique aux bâtiments A,B,C et D, gymnase et local promoteur(art 25)

L'Assemblée générale donne son accord pour faire réaliser les travaux d'installation de sous compteurs électriques aux bâtiments A,B,C,D, gymnase et local promoteur.

Mise aux voix :

POUR : 6385 tantièmes

CONTRE : 1185 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

ABSTENTION : 148 tantièmes

Mme HITIER Claire (56) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

10a) Vote sur le choix de retenir la société SVAE(art 24)

Mise aux voix :

POUR : 5839 tantièmes

CONTRE : 1182 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

ABSTENTION : 697 tantièmes

Mr ou Mme BISSARDON Jean-Paul (39) ; Indivision DEMAY - HAVY (36) ; Mr ou Mme DESSART Pierre (39) ; Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) ; Mr GESSATI Sébastien (40) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mme HITIER Claire (56) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme MOREL Daniel (34) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr PARTOUCHE David (40) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39) ; Mme SOUDEE Catherine (52) ; Mr ou Mme TOME Emmanuel (38)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

10b) Vote sur le choix de retenir la société COFASUD(art 24)

Mise aux voix :

POUR : 439 tantièmes

Mr ou Mme BIENNER Jérôme (35) ; Mr BONY Jean (59) ; Mr ou Mme BRAZI Farid (40) ; Mlle DONNETTE Anick (38)

; Mr DROUX Daniel (37) ; Mr DUPORGE Fabrice (38) ; Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; Messieurs GERONIMI Dominique (38) ; Mr ou Mme GUILLOT Rémy (37) ; Mr PUCCI Daniel (42) ; Mr ou Mme SANTOLARIA Xavier (38)

CONTRE : 6583 tantièmes

ABSTENTION : 696 tantièmes

Mr ou Mme BISSARDON Jean-Paul (39) ; Mr ou Mme CARRETTA Rémy (33) ; Indivision DEMAY - HAVY (36) ; Mr ou Mme DESSART Pierre (39) ; Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) ; Mr GESSATI Sébastien (40) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mme HITIER Claire (56) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr PARTOUCHE David (40) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39) ; Mme SOUDEE Catherine (52) ; Mr ou Mme TOME Emmanuel (38)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

10c) Vote sur le choix de retenir la société AZVIE(art 24)

Mise aux voix :

POUR : 329 tantièmes

Mr BONY Jean (59) ; Mr ou Mme BRAZI Farid (40) ; Mlle DONNETTE Anick (38) ; Mr DROUX Daniel (37) ; Mr DUPORGE Fabrice (38) ; Messieurs GERONIMI Dominique (38) ; Mr ou Mme GUILLOT Rémy (37) ; Mr PUCCI Daniel (42)

CONTRE : 6694 tantièmes

ABSTENTION : 695 tantièmes

Mr ou Mme BISSARDON Jean-Paul (39) ; Mr ou Mme CARRETTA Rémy (33) ; Indivision DEMAY - HAVY (36) ; Mr ou Mme DESSART Pierre (39) ; Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; Mr ou Mme FOREST Jacques et Sylvie (42) ; Mr GESSATI Sébastien (40) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mme HITIER Claire (56) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr PARTOUCHE David (40) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39) ; Mme SOUDEE Catherine (52)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

10d) Vote sur les modalités de financement(art 24)

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux de mise en place de sous compteurs électriques aux bâtiments A,B,C,D, gymnase et local promoteur par l'entreprise SVAE suivant son devis d'un montant de 8 475.50 € € TTC. Le montant global, réparti en Charges Communes Générales, sera appelé en 1 appel de fonds exigibles au 01/04/2021.

Mise aux voix :

POUR : 5641 tantièmes

CONTRE : 1455 tantièmes

Mr ou Mme BARUDIO Stéphane (47) ; Mr BONNEAU Philippe (35) ; Mr ou Mme CAUDRON Bertrand (38) ; Mr ou Mme DARNAT Gérard (40) ; Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; Mme DUMONCEAUD Nicole (37) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mr ou Mme POLGE Yves (38) ; Mr ou Mme SANTOLARIA Xavier (38)

ABSTENTION : 622 tantièmes

Mr ou Mme BISSARDON Jean-Paul (39) ; Indivision DEMAY - HAVY (36) ; Mr ou Mme DESSART Pierre (39) ; Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mme HITIER Claire (56) ; Mr ou Mme JARDIN Bernard (36) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr PARTOUCHE David (40) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) ; Mr ou Mme PORTIER Guillaume (45) ; Mme SOUDEE Catherine (52)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

10e) Délégation de pouvoir(art25-1)

Néant compte tenu du fait que l'Assemblée décide de retenir la société SVAE pour la réalisation des travaux.

11) Vote sur la répartition des charges électriques : (art 25)

Suite à l'installation de sous compteurs aux bâtiments A, B, C, D, gymnase et local promoteur, l'Assemblée générale autorise le Syndic à répartir le montant des consommations électriques de chaque bâtiment en 'charges bâtiments' afin que ceux-ci puissent mieux déterminer la consommation électrique de chaque immeuble et avoir une quote-part plus précise de leur consommation électrique.'

Mise aux voix :

POUR : 7450 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 232 tantièmes

Mme HITIER Claire (56) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr ou Mme PORTIER Guillaume (45) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

NUL/NON VOTANT : 36 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36)

Le nombre de personnes ayant voté est de 156 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

12) Vote sur le principe d'installation d'un contrôle d'accès par clavier codé aux portes d'entrée des bâtiments A,B,C et D(art 25)

L'Assemblée générale donne son accord sur le principe d'installation d'un contrôle d'accès par clavier codé aux portes d'entrée des bâtiments A,B,C et D.

Mise aux voix :

POUR : 6403 tantièmes

CONTRE : 1221 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

ABSTENTION : 94 tantièmes

Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

12a) Vote sur les modalités de financement(art 24)

L'assemblée générale décide de faire réaliser les travaux d'installation d'un contrôle d'accès par clavier codé aux portes d'entrée des bâtiments A,B,C et D par l'entreprise qui sera retenue par le Conseil syndical pour un montant maximum de 4560 €, tel que défini dans la résolution 12b. Le montant global, réparti en Charges Communes Générales, sera appelé en 1 appel de fonds exigibles au 01/04/2021.

Mise aux voix :

POUR : 5951 tantièmes

CONTRE : 1478 tantièmes

Mr ou Mme BARUDIO Stéphan (47) ; Mr BONNEAU Philippe (35) ; Mr ou Mme CARRETTA Rémy (33) ; Mr ou Mme CAUDRON Bertrand (38) ; Mr COSTES Jean-Louis (66) ; Mr ou Mme DARNAT Gérard (40) ; Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; Mme DUMONCEAUD Nicole (37) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

ABSTENTION : 289 tantièmes

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

12b) Délégation de pouvoir (art.25-1)

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic et au Conseil syndical pour chercher et retenir d'autres devis.

Elle fixe à 4560 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale

Mise aux voix :

POUR : 6203 tantièmes

CONTRE : 1258 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76)

ABSTENTION : 257 tantièmes

Mr ou Mme BLANC Georges (39) ; Indivision DEMAY - HAVY (36) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mr ou Mme SANTOLARIA Xavier (38) ; Mme SOUDEE Catherine (52)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

13) Contrat d'entretien des Espaces Verts, Piscine et ménage.

Compte tenu du fait que certaines sociétés ont décidé d'annuler leur proposition et que certains devis sont encore à l'étude, l'Assemblée générale décide de :

- Donner mandat au Syndic et au Conseil syndical pour chercher, retenir et valider les prestations proposées dans le cadre du budget voté.

Mise aux voix :

POUR : 6328 tantièmes

CONTRE : 75 tantièmes

Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

ABSTENTION : 1315 tantièmes

Mr ou Mme FARRUGIA SALING Jean-Claude (37) ; LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mr ou Mme SANTOLARIA Xavier (38)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

14) Point d'information sur les procédures judiciaires en cours :

a) Information sur l'action en justice à l'encontre du Promoteur OCEANIS :

Voir compte rendu du conseil syndical joint à la convocation

Rappel chronologique des faits par le Conseil syndical :

- Avril 2019, nous avons validé l'action d'un expert en bâtiment pour réaliser un diagnostic de la résidence avant la fin des garanties décennales.

- Juin 2019 : réception du rapport de l'expert en bâtiment avec des remarques nombreuses mais aussi critiques envers le Promoteur (non-conformité non levée depuis la réception qui ont entraînés des dégâts).

- Juillet 2019 : mandat donné de toute urgence à un avocat spécialisé dans le droit immobilier (Mr Koy) qui a lancé une procédure en référé afin de bloquer les dates des garanties.

- Septembre 2019 : le juge a validé notre demande et a nommé un expert judiciaire

- 9 mars 2020 : l'expert judiciaire a convoqué toutes les parties sur site (Promoteur et sous-traitants, syndic + conseil syndical, expert en bâtiment de la copro)
 - 14 mars : COVID et Confinement Total
 - 30 Septembre 2020 : Etat des Lieux par notre huissier + experts en bâtiment des parties communes et nombreuses parties privatives. Leurs rapports ont été remis à notre avocat (Mr Koy) pour compléter et étayer notre dossier.
 - Octobre 2020 : organisation d'une 2ème expertise mais annulée suite au 2ème confinement.
 - 1er trimestre 2021, si tout va bien, 2ème expertise judiciaire.
- L'action menée en juillet 2019 s'est faite très vite (3 jours) et le syndic n'avait pas pu organiser un AG extraordinaire. Un budget spécifique Expertise judiciaire a été validé par le conseil syndical dans l'intérêt de notre copropriété.

Selon les conclusions de l'expert judiciaire, une étude devra être menée pour savoir s'il est opportun ou non de poursuivre une action en justice sur le fond. La décision sera alors prise lors d'une prochaine AG.

b) Information sur la procédure judiciaire en cours engagée par Odalys à l'encontre du Syndicat des copropriétaires.

L'ancien exploitant de la résidence 'ODALYS' a assigné le Syndicat des copropriétaires dans le but d'obtenir l'annulation de la résolution numéro 8 de l'Assemblée générale des copropriétaires du 07 septembre 2020. Dans cette résolution, l'Assemblée informait avoir pris connaissance de la transformation par le propriétaire du lot numéro 216 'gymnase' en lot à vocation commerciale sans en avoir préalablement demandé l'autorisation à l'Assemblée générale et demandait la remise en état d'origine dans un délai de 2 mois.

A ce jour aucune date de plaidoirie n'est encore fixée, l'affaire est en phase de mise en état.

15) Point d'information sur les travaux de clôture de la résidence côté 'LES OCEANIDES'

Lors de la dernière Assemblée générale, il a été alloué un budget pour clôturer la résidence côté 'LES OCEANIDES'. Les travaux ne sont pas encore engagés car le projet est à l'étude par les Conseils des deux résidences, en vue d'être approuvé.

16) Autorisation au syndic d'ester en justice à l'encontre d'ODALYS(art 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à engager toute action, y compris judiciaire, devant toute juridiction, à l'encontre de l'ancien exploitant du site 'ODALYS' de manière à obtenir l'indemnisation du préjudice lié aux désordres sur les parties communes constatés lors de l'état de lieux de la résidence par le précédent gestionnaire de la résidence, la société ODALYS.

- Prend acte que les dépenses à engager seront financées par le budget courant sur le compte de charges 'Frais de procédure'.
- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds complémentaires nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Mise aux voix :

POUR : 6223 tantièmes

CONTRE : 1182 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; Mme MICHON Evelyne (36) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159)

ABSTENTION : 313 tantièmes

Mr BONY Jean (59) ; Mr ou Mme GRABIEC Régis (36) ; Mr ou Mme GUILLOT Rémy (37) ; Mr LE GOFF Pascal (35) ; Indivision MASSIAS - DUSSIER (38) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56) ; Mme SOUDEE Catherine (52)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

17) Autorisation à donner au conseil syndical de négocier sans engagement un projet de vente d'une parcelle de terrain commun à un promoteur(art 24)

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil syndical pour négocier un projet transactionnel d'une parcelle de terrain commun, qui ne pourra se concrétiser qu'après avoir reçu l'accord définitif d'une assemblée générale.

Mise aux voix :

POUR : 6443 tantièmes

CONTRE : 1185 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mme et Mr ROUSSELOT Jacky (39)

ABSTENTION : 90 tantièmes

Mr ou Mme HEMERET - THURIERE Philippe (34) ; Mr ou Mme NEVEU Paul (56)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

18) Vote sur l'approbation du règlement intérieur joint à la convocation(art 24)

L'Assemblée générale approuve le règlement intérieur joint à la convocation.

Il est à noter que cette résolution aurait été adoptée à l'article 26-1.

Mise aux voix :

POUR : 6288 tantièmes

CONTRE : 149 tantièmes

S.C.I. CORRENS (59) ; Mr ou Mme DONNEAU Philippe (36) ; Mr ou Mme GUIGNARD Patrick (54)

ABSTENTION : 1281 tantièmes

LONDE INVEST C/O GROUPE DUVAL (987) ; S.A.S ODALYS RESIDENCES (159) ; Mr ou Mme POGGIALE Marc (76) ; Mr ou Mme TROUILLARD Frédéric (59)

Le nombre de personnes ayant voté est de 157 totalisant 7718 tantièmes sur 10000.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 12h

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président de séance après lecture.

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

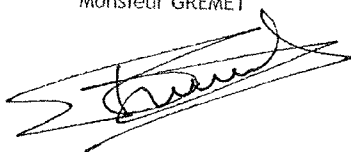
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

LE PRESIDENT

Monsieur GREMET



LE SECRETAIRE

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE
Y. BARBAROUX

Centre de Gestion Immobilière
BILLON C.G.I.
8 avenue Georges Clémenceau
83250 LA LONDE LES MAURES
Tél 04 84 01 37 89 Fax 04 84 01 37 83