

Procès-Verbal

Sur convocation de la SARL THOMAS IMMOBILIER 60 RUE REPUBLIQUE 83210 SOLLIES - PONT, administrateur de biens et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

ALBRECHT GABRIEL (807), BELIJAR DENIS (807), BELIJAR ERICK (807), BOIS-LEMOINE (807), BOULARD CANDY (807), BOULARD SYLVIA (807), BRONDINO CATHERINE (807), CARR THOMAS (807), CARTE- SCHEVENELS (807), CHARLES SANDRINE (807), CHOEUR JEAN-CHARLES (807), COLAS MICHEL (1614), DENECHÉAU JACQUES (807), DESC INVEST - M BRAS SYLVAIN (807), DIGNAM - KELLY (807), DIZIER - LITZLER (807), EDITH (807), FRAY GERARD (3228), GREFF GERARD (807), GROLLIER JEAN - LUC (807), HAUS JEAN - YVES (1614), KELLY CARMEL (807), KRONENBERGER PASCAL (807), LACHAISE CHRISTOPHE (1614), LECLERC THIERRY (1614), LES TROIS SOLEILS (9616), LICHERON-POLUBIENKO (807), MALY PASCAL (807), MANFREDI MARC (1614), NEGROU - CHAZOT (807), NOLAN SYLVESTER (807), PATRIARCA DANIEL (807), PETIT (807), PETIT SANDRINE (1614), RAFFAULT ROBERT (807), RAMEAU HUGUETTE (807), ROSI NADINE (807), SARDIER THIERRY (807), SARL JALMA (3228), SCHMITT ROLANDE (807), SCHNEIDER MARIO (807), SCHWALB SERGE (1614), THIRY PHILIPPE (807), TRECHOT EP.VIZIALE (807), TRECHOT GUY (807)

Représentant 55615 / 100000 Tantièmes sont présents, valablement représentés ou votant par correspondance ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Dont formulaires de vote par correspondance : BOIS-LEMOINE (807), BOULARD CANDY (807), BOULARD SYLVIA (807), CHARLES SANDRINE (807), SARL DESC INVEST (807), FRAY GERARD (3228), GREFF GERARD (807), GROLLIER JEAN LUC (807), KRONENBERGER PASCAL (807), LACHAISE CHRISTOPHE (1614), LICHERON POLUBIENKO (807), PATRIARCA DANIEL (807), ROSI NADINE (807), SARL JAMA (3228), SCHMITT ROLANDE (807), THIRY PHILIPPE (807), SCHWALB SERGE (1614), NEGROU - CHAZOT (807), MANFREDI MARC (1614), CARTE - SCHEVENELS (807)

Dont pouvoirs : COLAS MICHEL à BRONDINO CATHERINE 1614, DENECHÉAU JACQUES à RAMEAU HUGUETTE (807), PETIT SANDRINE à BRONDINO CATHERINE (1614), CARR THOMAS à RAMEAU HUGUETTE (807), PETIT à BRONDINO CATHERINE (807), CHOEUR JEAN CHARLES à RAMEAU HUGUETTE (807), SARL EDITH à SCHNEIDER J.C (807), TRECHOT EP. à TRECHOT GUY (807), LECLERC THIERRY à SCHNEIDER J.C (1614), ALBRECHT GABRIEL à ALBRECHT CLAUDE (807), LES TROIS SOLEILS à SCHNEIDER J.C (9616), HAUS JEAN YVES à BELIJAR DENIS (1614), DIGNAM KELLY à SCHNEIDER MARIO (807), BELIJAR ERICK à BELIJAR DENIS (807), KELLY CARMEL à SCHNEIDER MARIO (807), SARDIER THIERRY à BELIJAR DENIS (807), RAFFAULT ROBERT à SCHNEIDER MARIO (807), DIZIER -LITZLER à BELIJAR DENIS (807), NOLAN SYLVESTER à SCHNEIDER MARIO (807)

Ne sont ni présents ou représentés : ALCARRAS STEPHANE (807), ALI AHMAD ZAKARIA (807), AMIEL FLORENCE (807), BERGER CHRISTOPHE (807), BLANCHARD DENIS (807), BLATT-BOLAY NATACHA (807), BOULLIARD JOELLE (807), BRACKEN FRANCK (807), BRAHAM PAUL (807), BREGEON ANNE-CLAIRE (807), BRENNAN DENIS (807), BREUMIER HERVE (807), BROPHY GERARD (807), BRUEN JANE (807), CADIOU AURORE (807), CAILLOU - FOULON (807), CREAN MICHAEL (807), CROWLEY DENIS (807), DEMUTH ARNAUD (807), DILLON MAURICE (807), DOLAN THOMAS (807), DOUGHTY - GILSENAN (807), DOWNES DAVID (807), DUCHAYNE BERNARD (807), DUHAMEL - CARLIER (807), FANNING PATRICK (807), FOLLIGNE PIERRICH (807), FOUBERT - TANNAY (807), HASSAN WALID ALAIN (807), HELAINE & MOURA (807), HERRON MICHAEL (807), HORAN ELAINE (807), JEANNEAU DOMINIQUE (807), LAFFERTY ALDAN (807), LAURENT DOMINIQUE (1614), LOPEZ FREDERIC (807), MARTIN DAVID (807), MC CARTHY MARTIN (807), MC DERMOTT MARTIN (807), MC IVOR PETER (807), MC TEGGART BRIAN & ANN MARIE (807), MULREID THOMAS (807), NAIDENOV ROUMEN (807),

O BOYLE - NALLY (807), ODETTI PIERRE (807), ROONEY PAUL (807), SCI KSN IMMO (807), SHEEHAN EDDIE (807), SIMMS MICHAEL (807), TESSIER JEAN PAUL (807), VAN MAANEN ROY (807), VIALON (807), WARDROP ERIC (807), WHITE JAMES (807) Représentant 44385 / 100000 Tantièmes

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

RESULTAT DES VOTES

1. DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)

L'assemblée générale désigne M. SCHNEIDER Mario en qualité de président de séance, et il accepte sa fonction.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. DESIGNATION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS (art 24)

L'assemblée générale désigne M. BELIJAR DENIS et M. MALY PASCAL en qualité de scrutateurs et ils acceptent leurs fonctions.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3. DESIGNATION DU SECRETAIRE (art 24)

L'assemblée générale désigne Le syndic en qualité de secrétaire et il accepte sa fonction.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. RAPPORT DU SYNDIC & CONSEIL SYNDICAL

Cf Lettre du Conseil Syndical

Le syndic informe l'assemblée générale des dossiers et travaux en cours

1/ Travaux Dommages - Ouvrages :

Le dossier est clos et les chalets n° 3, 4, 12, 17, 27, 39, 52, 61, 73, 75, 76, 77, 78, 81, 96 et 102 ont fait l'objet d'une prise en charge par la garantie décennale. Les travaux de consolidation des plots de fondations situés en aval ont été réalisés fin avril / début mai par l'entreprise URETEK.

Les travaux de calage, de remise à niveau et de réglage seront réalisés à l'automne par l'entreprise CHALET FABRE.

2/ Les travaux de débroussaillage sur la partie SUD ont été réalisées par Christian SAURA après accord du CS.

3/ Armoires Electriques : Une remise à niveau a été réalisés par l'entreprise PLB/SVE fin mars, le syndic précise que vu l'état d'ancienneté des armoires, de la condensation peut se faire obligeant le remplacement de certains modules.

- 4/ Le traitement des nuisibles se fait 2 fois par an dans les chalets
5/ La dernière phase d'abattage de Pins a eu lieu en janvier. Il faudra prévoir un nettoyage des arbres (bois mort) sur la partie haute de la résidence, l'abattage du peuplier situé à l'arrière du Bâtiment d'accueil...
6/ La taille des oliviers se poursuit par zone d'année en année
7/Autre : A la demande de Lagrange, un agrandissement de l'ouverture de la logette à poubelle a été réalisé par Christian SAURA, tout quelques aménagements d'accès, et de mise en sécurité de gaines électriques
8/Bornage : Cf réso n°13

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (art 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été qui ont été annexés à la présente convocation.

Le solde de trésorerie à la date du 31/12/2022 qui s'élève à 95845.16 € ; Ce montant ne tient pas compte des factures non encore parvenues à la date de clôture et inclut les appels de provisions travaux non réalisés. Le Syndic précise donc que ce montant n'est pas de la trésorerie disponible.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

6. QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETTEE AU 31/12/2022 (art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Le syndicat autorise le syndic à adresser le présent procès-verbal par courrier simple aux copropriétaires présents ou représentés et en courrier recommandé avec accusé de réception aux copropriétaires absents ou opposants.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

7. ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 53 000 €.

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

8. CONSEIL SYNDICAL : DESIGNATION DE NOUVEAU MEMBRES POUR LE COMPLETER LE CONSEIL SYNDICAL EN COURS (art 25)

Le conseil syndical est composé de Mme RAMEAU, M TRECHOT, M SCHNEIDER JEAN-CHRISTOPHE (SARL JALMA)

Suite à demande de plusieurs copropriétaires, qui ont fait acte de candidature pour devenir membres, le conseil syndical, demande à l'assemblée générale d'accepter les candidatures de M BELIJAR DENIS, M SHNEIDER MARIO et M HAUS Jean-Philippe jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur le renouvellement du conseil.

Se présentent : M BELIJER Denis, M SCHNEIDER Mario, M HAUS Jean-Yves

En vertu de quoi l'assemblée générale désignent en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

- Ont voté pour : 55615 / 100000 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

9. TRAVAUX DE RE-AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS TELS QUE LES RESTANQUES & DELEGATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ainsi que l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants : TRAVAUX RE - AMENAGEMENT DES EXTERIEURES / RESTANQUES EBOULEES
- Ne retient pas la proposition présentée et donne mandat au conseil syndical du choix du prestataire dans la limite d'un budget de 10 000 € T.T.C pour la 1ere campagne de travaux.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires de syndic (2.5% HT du montant HT des travaux), assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : UN APPEL DE PROVISION EN DATE DU 1er janvler 2024. (80.70 € TTC par chalet)
- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

10. TRAVAUX DE BORNAGE : PROVISION COMPLEMENTAIRE ET POINT D'INFORMATION SUR LE BORNAGE (art 24)

1/ Bornage côté Nord : Le syndic informe l'assemblée générale que la parcelle AL 110 "chemin de la Peyranne" appartient au GALOUBET pour la partie haute, du chalet n° jusqu'au haut. Compte tenu de cette information, nous avons demandé un bornage complémentaire et partiel du chemin afin de délimiter notre parcelle chemin inclus. Il a été constaté que la commune "pensant être propriétaire" a réalisé des travaux d'enrobée sans autorisation et surtout récupération des eaux pluies et de ruissellements. Un 1er RDV avec la commune et le syndic a permis d'expliquer cet état à la commune. Un 2e RDV est en - cours pour définir la suite à donner et la position de la commune sur ce dossier.

2/ Bornage Côté sud : Le bornage sur la partie sud avec le Relais du Gapeau, a permis de mettre en évidence que la limite de propriété se situe au-delà du grillage de quelques mètres.

Un point d'avancement pourra être fait en assemble générale.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de provision de 2000 € en date du 1er janvier 2024 (16.14 € par chalet)

- Ont voté pour : 55615 / 55615 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

11. TRAVAUX DE MISE A NIVEAU DE L'APPAREILLAGE DE LA PISCINE & DELAGATION A DONNER CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Le syndic précise que les filtres sont d'origine, vétuste, et qu'il faut prévoir le remplacement du 1ere filtre et le remplacement du sable du 2e filtre et dans le prolongement de la dernière assemblée générale le remplacement de la pompe à chaleur.

Le syndic rappelle qu'un budget a été alloué au conseil syndical de 10 000 € lors de l'assemblée du 07/10/2022, que le devis de remplacement était de 13910.40 € et que celui - ci n' pas donné son accord pour le remplacement.

L'assemblée générale décide donc de procéder entre chaque saison à une remise à niveau de l'appareillage de la piscine et

- donne mandat au conseil syndical de commander les travaux nécessaires
- autorise le syndic à procéder à un appel de provision de 10 000 € en date du 1er janvier 2024 (€ TTC 89.29 € par chalet) et un appel de provision complémentaire de 5000 € (pour la pompe) en date du 1er janvier 2024 (44.64 €)

- Ont voté pour : 54808 / 100000 Tantièmes
- Se sont abstenus : ROSI NADINE (807) Représentant 807 / 100000 Tantièmes
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- L'assemblée générale envisage d'investir dans un nouvel appareillage de la piscine et demande au syndic de prendre attache avec GB-LAGRANGE pour signer la convention validée par le président du Conseil Syndical et de prendre en charge un contrat de surveillance avec le prestataire-installateur et une éventuelle participation de leur part à cet investissement (de l'ordre de 70 000 € HT)

12. TRAVAUX DE DEBROUSSAILLAGE PREVENTIF ET CLOTURE A L'ANGLE SUD -EST DE LA RESIDENCE & DELEGATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ainsi que l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants : TRAVAUX DE DEBROUSSAGE ET DE CLOTURE
- Ne retient pas la proposition présentée et donne mandat au conseil syndical du choix du prestataire dans la limite d'un budget de 10 000 € T.T.C.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires de syndic (2.5% HT du montant HT des travaux), assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
UN APPEL DE PROVISION EN DATE DU 1er janvier 2024. (80.70 € TTC par chalet)

- Ont voté pour : 55615 / 100000 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

13. MISE EN LOCATION D'UN EMPLACEMENT DE PARKING AU BENEFICE DE M OU MME BRICK, BENEFICIAIRE D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE SUR LE PARKING OUEST (DERRIERE LA PISCINE) (art 25)

Préambule : M ou Mme BRICK ont acheté une maison derrière la chambre d'hôte et bénéficient d'une servitude de passage sur la voie desservant le parking du bas (derrière la piscine). Compte tenu que régulièrement ces personnes stationnent sur notre parking, le conseil syndical souhaite proposer une location d'un emplacement de parking ce afin de compenser les frais de réparation et d'entretien du portail du bas.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour la détermination du loyer ou décide de fixer celui-ci à la somme de 50 € mensuel.

L'assemblée générale autorise le syndic à

- Proposer à ces personnes un ce projet de location (qui sera valider par le conseil syndical
- établir un bail de location pour un emplacement de parking d'un loyer l'éventualité d'un accord à cette proposition

- Ont voté pour : 54808 / 100000 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : CHOEUR JEAN-CHARLES (807) Représentant 807 / 100000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée.

Le Président,
SCHNEIDER
MARIO

1^{er} Assesseur,
BELIJAR DENIS

2^{ème} Assesseur,
MALY PASCAL

Le secrétaire
Le Syndic

Bon pour conforme à l'original

THOMAS IMMOBILIER

60 rue de la République
89210 SOLLIES PONT

Tél. 04 94 38 14 20 Fax: 09 70 06 97 53

SIRET : 621 068 248 00018

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

Dans un délai 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. »