



NEXITY PARIS IGH
83-85 BOULEVARD VINCENT AURIOL
CS 91340
75646 PARIS CEDEX 13

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
PLEIN CIEL - LA GRANDE MOTTE
32 RUE SAINT LOUIS
34280 LA GRANDE MOTTE

Téléphone : 01.43.37.69.40

PARIS, 27/05/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 27 mai 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété PLEIN CIEL - LA GRANDE MOTTE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

83 BOULEVARD VINCENT AURIOL
75013 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix soit	29,17%
Absents :	43	7083	voix /	10000	voix soit	70,83%
Total :	57	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 14 copropriétaires sur 57 sont présents ou représentés et possèdent 2917 voix sur 10000 voix.

Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio ou visioconférence.

Etaient absents :

M. et Mme AL KASSAR Ziad (155), M. et Mme AMASSE BERNARD (150), M. ANFRAY Lionel (150), M. BARREAU DENIS (150), M. et Mme BATTIPAGLIA Florian (155), M. BERLOT Stéphane (155), M. et Mme BERTRAND (147), M. BOIX ANTHONY (158), M. et Mme BOULANGER Gilles (155), Indivision BRYCHE - POTTIEZ Lionel et Virginie (158), Mme BURGLIN LEFEBVRE STEPHANIE (155), M. et Mme CAZAUX Jean-Marie (310), M. et Mme COIN Jean-Claude (155), M. et Mme DAURE LAURENT (158), M. et Mme DENIS René (150), M. DIEBOLD Michel (155), M. DUVAL Romaric (150), Indivision FONTAINE - LOPES Olivier et Sophie (158), M. et Mme GARGIULO Patrick (158), M. GIRARD Jean-françois (150), M. et Mme GOURIOU Laurent (155), Mme GUTIERREZ MANON (150), M. et Mme LAFAYE DE MICHEAUX Bertrand (155), M. LAUGHTON Giles (150), M. MAERTEN Laurent (158), Mme MALAQUIN PASCALE (155), M. et Mme MELLET Nicolas (155), M. et Mme MESNIER JEAN-PIERRE (150), Mme NASS PIERRETTE (158), Société NMG (150), Mme PAPY SANDRINE (147), M. PERSON Gwenaél (155), M. et Mme RAZAKA-VELAYOUDOM BRUNO (150), M. et Mme ROUX Aurélien (158), M. RUBAT KNOBLER GILLES - ANDRE (474), M. et Mme RYO Michel (150), Indivision SAINT-MICHEL - BACHELET Olivier et Cécile (158), M. SALLIOU Yvon (150), Indivision SANTISO / VANDERBRUGGEN Florian & Kimberley (158), M. SEGUIN JEROME (147), M. et Mme SEU SEBASTIEN (155), M. et Mme SIMONET Fabrice (155), M. TALIANA ERIC (158).

CS
SD

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport de gestion Belambra	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020	Page 4
Résolution n°6 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021	Page 5
Résolution n°7 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022	Page 5
Résolution n°8 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	Page 5
Résolution n°9 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 31 500.00 €.	Page 6
Résolution n°10 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 26 500.00 €.	Page 6
Résolution n°11 Point d'information concernant les travaux effectués par BELAMBRA	Page 6
Résolution n°12 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ans	Page 7
Résolution n°13 Désignation d'un mandataire ad hoc pour représenter le syndicat dans l'ASL	Page 7
Résolution n°14 • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 7
Résolution n°15 Approbation du contrat de prestation multiservices-multitechnique BELAMBRA SERVICES (annexé à la présente) en remplacement des contrats existants.	Page 8

Résolution n°16

Décision quant à la réalisation d'un diagnostic technique global

Page 8

Résolution n°17

Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

Page 9

Résolution n°18

A la demande du conseil syndical : présentation de l'association des copropriétaires de la PRESQU'ILE DU PONANT (ACORP)

Page 9

Résolution n°19

Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire

Page 10

Résolution n°20

Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Page 10

Résolution n°21

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Page 11

Résolution n°22

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 11

CB
SD

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE ✔

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. BENQUE Claude

Vote sur la candidature de M. BENQUE Claude :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. BENQUE Claude.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS ✔

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme Madame DESIR pour BELAMBRA

Vote sur la candidature de Mme Madame DESIR pour BELAMBRA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme DESIR pour BELAMBRA

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE ✔

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme GODIN Coralie

Vote sur la candidature de Mme GODIN Coralie :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme GODIN Coralie.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT DE GESTION BELAMBRA !

Le Syndic joindra en annexe du procès-verbal de la présente assemblée générale le rapport de gestion de la Société BELAMBRA SERVICES.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 ✔

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du

01/01/2020 au 31/12/2020, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 41 887,46 € pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	305	voix /	10000	voix
<small>M. et Mme BREMARD Eric (150), M. PASTUREL Jean-Yves (155)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	2612	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 44 512, 46 € pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	305	voix /	10000	voix
<small>M. et Mme BREMARD Eric (150), M. PASTUREL Jean-Yves (155)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	2612	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 43 900.27 € pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	305	voix /	10000	voix
<small>M. et Mme BREMARD Eric (150), M. PASTUREL Jean-Yves (155)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	2612	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 35 141.21 € pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	155	voix /	10000	voix
<small>M. PASTUREL Jean-Yves (155)</small>					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	2762	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 31 500.00 €.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 31 500.00 € et sera appelé par provisions SEMESTRIELLES exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Il est rappelé que le budget de fonctionnement est pris en charge intégralement par BELAMBRA.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	155	voix /	10000	voix
M. PASTUREL Jean-Yves (155)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	2762	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 26 500.00 €.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 26 500.00 € et sera appelé par provisions (périodicité) SEMESTRIELLES exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Il est rappelé que le budget de fonctionnement est pris en charge intégralement par BELAMBRA.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	155	voix /	10000	voix
M. PASTUREL Jean-Yves (155)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	2762	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX EFFECTUES PAR BELAMBRA

A la demande de BELAMBRA, il est joint à la convocation les travaux qui seront effectués sur les années 2024 et 2025 en dehors du budget courant initialement prévu dans le cadre de la convention multitechniques/multiservices.

Ces travaux sont pris en charges par l'exploitant BELAMBRA.

RESOLUTION N° 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 2 ANS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M. BENQUE Claude
- Mme Séphora DESIR pour BELAMBRA

Vote sur la candidature de M. BENQUE Claude :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Société BELAMBRA DEVELOPPEMENT (780), M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme BERNARD Yves (155), M. et Mme BLONDEL Eric (155), M. et Mme BREMARD Eric (150), M. et Mme COSNARD Philippe représentés par M. et Mme BENQUE Claude (150), M. et Mme GALLOT Erik (158), M. et Mme JACQUARD - LARUPPE PASCAL - KARINE (147), M. et Mme LALLOUE Michel représentés par M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme MAURIE Daniel (147), Mme MONTESINOS MARIE (155), M. NAUDY Thierry représenté par M. et Mme BENQUE Claude (305), M. PASTUREL Jean-Yves (155), M. et Mme POULIZAC Didier (150)

Cette résolution est adoptée à la majorité des représentants et représentés de 2917 voix sur 2917 voix, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme Séphora DESIR pour BELAMBRA :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	155	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	2762	voix /	10000	voix

Société BELAMBRA DEVELOPPEMENT (780), M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme BERNARD Yves (155), M. et Mme BLONDEL Eric (155), M. et Mme BREMARD Eric (150), M. et Mme COSNARD Philippe représentés par M. et Mme BENQUE Claude (150), M. et Mme GALLOT Erik (158), M. et Mme JACQUARD - LARUPPE PASCAL - KARINE (147), M. et Mme LALLOUE Michel représentés par M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme MAURIE Daniel (147), Mme MONTESINOS MARIE (155), M. NAUDY Thierry représenté par M. et Mme BENQUE Claude (305), M. et Mme POULIZAC Didier (150)

Cette résolution est adoptée à la majorité des représentants et représentés de 2917 voix sur 2917 voix, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale adopte toutes les candidatures.

RESOLUTION N° 13 : DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC POUR REPRESENTER LE SYNDICAT DANS L'ASL



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M. BENQUE

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M. BENQUE avec la possibilité de subdéléguer son pouvoir

en qualité de représentant du syndicat de copropriété de la résidence PLEIN CIEL au sein du conseil syndical de l'ASL LA GRANDE MOTTE, et ce pour une durée de 2 ans.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Société BELAMBRA DEVELOPPEMENT (780), M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme BERNARD Yves (155), M. et Mme BLONDEL Eric (155), M. et Mme BREMARD Eric (150), M. et Mme COSNARD Philippe représentés par M. et Mme BENQUE Claude (150), M. et Mme GALLOT Erik (158), M. et Mme JACQUARD - LARUPPE PASCAL - KARINE (147), M. et Mme LALLOUE Michel représentés par M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme MAURIE Daniel (147), Mme MONTESINOS MARIE (155), M. NAUDY Thierry représenté par M. et Mme BENQUE Claude (305), M. PASTUREL Jean-Yves (155), M. et Mme POULIZAC Didier (150)

Cette résolution est adoptée à la majorité des représentants et représentés de 2917 voix sur 2917 voix, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : • DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale

CS
SD
CY

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée de 2 ans.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2023 et prendra fin le 30/06/2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 01/07/2023 au 30/06/2024 à 2 594.55 € HT, soit 3 113.46 € TTC
- Pour la seconde période du 01/07/2024 au 30/06/2025 à 2 672.39 € HT, soit 3 3 206.87 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. BENQUE, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	2917	voix /	10000	voix

Société BELAMBRA DEVELOPPEMENT (780), M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme BERNARD Yves (155), M. et Mme BLONDEL Eric (155), M. et Mme BREMARD Eric (150), M. et Mme COSNARD Philippe représentés par M. et Mme BENQUE Claude (150), M. et Mme GALLOT Erik (158), M. et Mme JACQUARD - LARUPPE PASCAL - KARINE (147), M. et Mme LALLOUE Michel représentés par M. et Mme BENQUE Claude (155), M. et Mme MAURIE Daniel (147), Mme MONTESINOS MARIE (155), M. NAUDY Thierry représenté par M. et Mme BENQUE Claude (305), M. PASTUREL Jean-Yves (155), M. et Mme POULIZAC Didier (150)

Cette résolution est adoptée à la majorité des représentants et représentés de 2917 voix sur 2917 voix, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : APPROBATION DU CONTRAT DE PRESTATION MULTISERVICES-MULTITECHNIQUE BELAMBRA SERVICES (ANNEXE A LA PRESENTE) EN REMPLACEMENT DES CONTRATS EXISTANTS.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Il convient de procéder au renouvellement du contrat de prestation multiservices-multi technique auprès de BELAMBRA SERVICES. Ledit contrat est soumis au renouvellement pour une période de 1 an avec un terme au 30/06/2025.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	155	voix /	10000	voix
M. PASTUREL Jean-Yves (155)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	2762	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : DECISION QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

La demande de diagnostic technique général, dont le devis est proposé ici au vote, est à l'initiative des membres des conseils syndicaux. L'objectif est de faire un état des lieux de la résidence, des travaux à effectuer sur les parties communes, et de pouvoir les chiffrer. Le cabinet d'expertise sollicité est un indépendant.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de procéder à la réalisation du diagnostic global de la résidence pour un montant de 5 550.00 € TTC.

Cette dépense sera financée par le syndicat des copropriétaires (hors charges courantes, donc non pris en charge par l'exploitant BELAMBRA) en charges de communes générales aux dates d'appels suivantes :

- Montant : 100% au 01/09/2024

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	2917	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	305	voix /	10000	voix
M. et Mme BREMARD Eric (150), M. PASTUREL Jean-Yves (155)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	2612	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1459 voix sur 2917 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 17 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

POINT D'INFORMATION N° 18 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : PRESENTATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA PRESQU'ILE DU PONANT (ACORP)

Une présentation de l'association des copropriétaires de la PRESQU'ILE DU PONANT a été demandée par le conseil syndical dont le contenu est le suivant :

"Nous avons créé depuis le 04/01/2021, un collectif de copropriétaires pour défendre au mieux nos intérêts et entreprendre une démarche partenariale avec le gestionnaire de notre résidence, Belambra.

Ce collectif né juridiquement sous la forme d'une Association de Loi 1901 N° W332030183 en Préfecture de Gironde a pour objectif de regrouper les propriétaires de la résidence qui compte près de 400 lots.

Pour information nos missions sont les suivantes :

- Représenter et informer les adhérents lors des échanges que nous aurons avec le gestionnaire sur les sujets du moment et à venir (renouvellement des baux d'octobre 2021 et 2026, la vie de la résidence, les investissements faits, les travaux planifiés et réalisés, les comptes de résultats ...)
- Représenter les adhérents au sein des conseils syndicaux et des assemblées générales des syndicats

des 4 copropriétés qui composent la résidence de la Presqu'île du Ponant

- Fournir si besoins des moyens de défense mutualisés en cas de conflits contractuels ne pouvant pas être résolus à l'amiable
 - Prendre conseil auprès d'experts sur les propositions commerciales et/ou contractuelles qui nous seront faites
- C'est pourquoi, nous vous proposons de nous rejoindre en nous envoyant un mail à l'adresse collectif.lgm.leponant@gmail.com avec vos coordonnées complètes postales et téléphoniques.
- En retour, nous vous contacterons pour vous communiquer les réalisations faites par notre association depuis sa création et vous remettons un lien pour adhérer mais aussi mieux vous connaître.

Le bureau de l'ACORP"

RESOLUTION N° 19 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Pour information, le paiement de ce fonds de travaux sera à la charge exclusive des copropriétaires à hauteur de leurs tantièmes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	14	2917	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	11	1832	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	1085	voix /	10000	voix
<small>Société BELAMBRA DEVELOPPEMENT (780), M. et Mme BREMARD Eric (150), Mme MONTESINOS MARIE (155)</small>					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - Fonds travaux obligatoire - Définition du taux de la cotisation annuelle, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 21 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences.

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Dès qu'il sera disponible à l'agence NEXITY LAMY, vous serez informé de l'ouverture de ce service et des modalités d'adhésions par e-mailing.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 22 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h27.

CB
SD
(u)

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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. »

LE PRÉSIDENT

M. BENQUE Claude



LE SECRÉTAIRE

Mme GODIN Coralie



LE(S) SCRUTATEUR(S)

Mme DESIR pour BELAMBRA



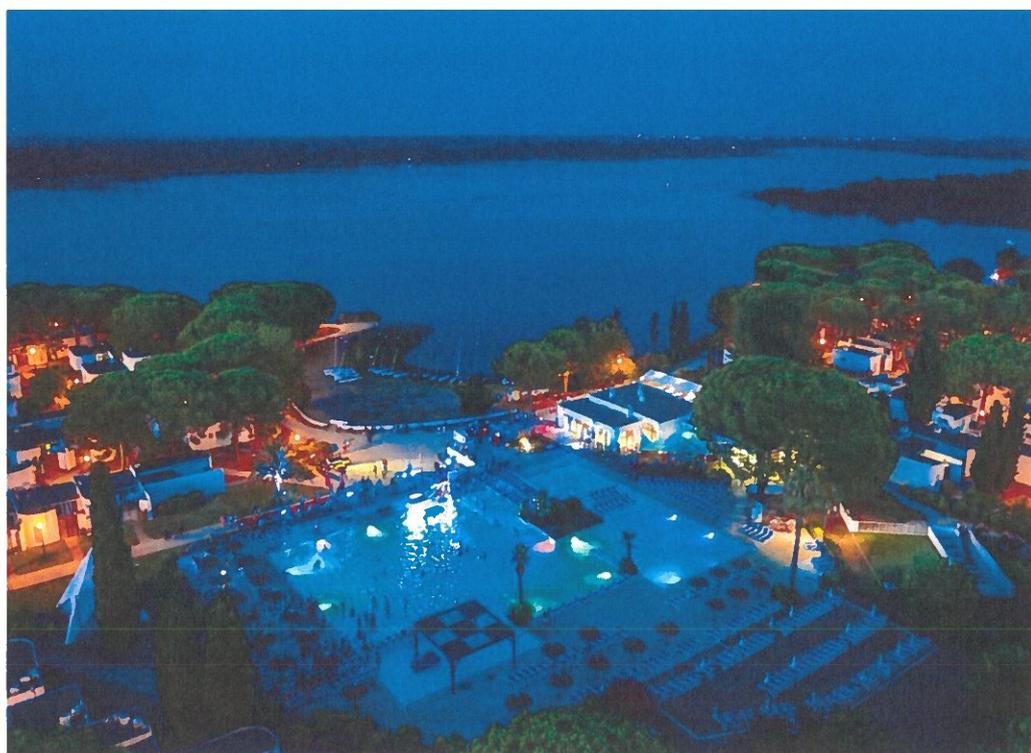
PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :	
Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	



COMPTE RENDU DE GESTION TECHNIQUE

Mai 2024



La Grande Motte

Calypso, Plein Ciel, Ponant, Tamaris



Préambule :

Cher Syndicat des copropriétaires

Nous vous prions de trouver ci-après le compte rendu de gestion technique de votre copropriété au titre de l'année 2023

COMPTE RENDU DE GESTION TECHNIQUE 2023

Dans le cadre du contrat multiservices multitechniques, le compte rendu de gestion technique a pour but de présenter les prestations de maintenance des parties communes réalisées par BELAMBRA SERVICES conformément aux missions confiées par le Syndicat des copropriétaires.

Ce compte rendu de gestion technique présentera exclusivement :

1. Les évènements marquants
2. Les sinistres
3. Energies (électricité, gaz, fioul)
4. Eau
5. Maintenance
6. Ménage

Afin d'optimiser les coûts et faciliter la gestion, certains contrats ou interventions sont contractés par Belambra, pour la totalité du site. Ainsi la dépense correspondante peut porter à la fois sur les parties communes de la copropriété et sur d'autres espaces d'exploitation du club. Dans ce cas, une quote-part seulement de la dépense est attribuable aux parties communes de la copropriété.

En 2023, la société Belambra Services a facturé aux Syndicats des copropriétaires un montant forfaitaire de **157 188,28 € HT**, somme ventilée comme suit :

- La copropriété du Ponant : 81 462,54 €
- La copropriété Calypso : 13 768,32 €
- La copropriété Plein Ciel : 23 712,10 €
- La copropriété Tamaris : 38 245,32 €.

Cette somme -intégrée au budget de charges générales de la copropriété- est payée directement par Belambra Clubs, au syndic de copropriété suivant les clauses des baux commerciaux liant Belambra Clubs à ses propriétaires bailleurs.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif de la liste, non exhaustive, des postes de dépenses :

NATURE DE LA DEPENSE	SOMME ENGAGEE HT
ENERGIES	495 356 €
EAU	223 314 €
MAINTENANCE	40 534 €
RESSOURCES OPERATIONNELLES MAINTENANCE ET MENAGE	673 593 €
AUTRES MOYENS OPERATIONNELS MIS A DISPOSITION (*)	Non quantifiable
TOTAL hors (*)	1 432 796 €

1 / EVENEMENTS MARQUANTS

L'année 2023, a marqué la fin la rénovation des locaux d'exploitation. Pour rappel, en 2022 nous avons entamé la rénovation du bar et de l'accueil. En 2023, nous avons continué avec les salles de spectacles et les clubs enfants qui nous servent en basse saison à l'activité séminaire.

A ce jour, dans la perspective de valoriser notre site et rester compétitif sur le marché des clubs de vacances, nous œuvrons à l'amélioration des services à la clientèle.

2 / SINISTRES

Les grosses tempêtes de 2023 ont épargné votre site, nous ne décomptons aucun sinistre pour l'année 2023.

3 / ENERGIES (électricité, gaz)

Il n'existe pas de compteurs dans votre copropriété permettant de faire la distinction entre la consommation stricte des parties privatives et celle des parties communes.

En 2023, la consommation d'électricité et de gaz du site, abonnement compris, au titre du contrat d'énergie souscrit auprès de la compagnie ENDESA a été d'un montant de **495 356 € HT**.

4 / EAU

Il n'existe pas de compteurs dans cette copropriété permettant de faire la distinction entre la consommation stricte des parties privatives et celle des parties communes.

En 2023, la consommation d'eau du site, abonnement compris, au titre du contrat souscrit auprès de la compagnie VEOLIA, a été d'un montant de **129 025 € HT**.

5 / MAINTENANCE

Les missions de maintenance sont réalisées soit par la société Belambra, soit par tout autre prestataire sous-traitant qualifié et compétent.

a) Les contrats de maintenance et d'entretien récurrents

Plusieurs contrats récurrents ont été souscrits auprès de tiers en sus des interventions de Belambra, parfois intégrés à des contrats cadre négociés par le Groupe BELAMBRA.

L'ensemble des contrats souscrits auprès de prestataires sous-traitants qualifiés et compétents, qui font souvent l'objet de contrats-cadres avec le groupe Belambra est listé ci-après :

PRESTATION	PRESTATAIRE	SOMME ENGAGEE HT
Contrôle des installations techniques	VERITAS	2 790 €
Extincteurs	CEMIS	3 463 €
Chauffage, chaufferie	HERVE THERMIQUE	19 950 €
Dératisation et désinsectisation	ECOLAB	13 162 €
TOTAL		39 366 €

b) Dépenses exceptionnelles et prestations réalisées hors contrats récurrents

Certaines prestations ont été réalisées en 2023 en dehors des contrats souscrits de manière récurrente :

PRESTATION	PRESTATAIRE	SOMME ENGAGÉE HT
Rénovation marches d'escaliers	RIVAS PIERRE	1 168 €
TOTAL		1 168 €

c) Ressources opérationnelles

En 2023 les collaborateurs de Belambra ont consacré 13 306 heures à la maintenance du site pour un coût salarial de 257 998 €.

Par ailleurs, le site a fait appel à de l'intérim pour 2 305 heures pour un coût salarial de 49 299.57 €.

6 / MENAGE

En 2023 les collaborateurs de Belambra ont consacré 19 084 heures au nettoyage du site pour un coût salarial de 415 595 €.

Par ailleurs, le site a fait appel à de l'intérim pour 8 967 heures pour un coût salarial de 216 318 €.

7 / AUTRES MOYENS OPERATIONNELS MIS A DISPOSITION (non quantifiés)

Dans l'objectif d'une gestion raisonnée des coûts Belambra met à disposition du club et de sa filiale BELAMBRA SERVICES des moyens humains : encadrement, formation, recours à des supports du siège, renforts des autres sites... non quantifiés ici.

La saisonnalité de l'activité permet l'optimisation de la gestion du personnel entre la saison hiver et été avec des collaborateurs qualifiés, maîtrisant les procédures internes et les valeurs du Groupe nécessaires à une bonne administration des sites.

CONCLUSION :

Le montant perçu en 2023 par la société Belambra Services est de 157 188,28 € hors taxes au titre de ses missions multiservices multitechniques.

Les dépenses engagées, dont une quote-part est attribuable directement aux parties communes s'élèvent à 1 432 796 €.

Fait à Bourg- la-Reine, le 13 mai 2024

Belambra Services

Anne DEREGNAUCOURT

