

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
du vendredi 08 avril 2022**

Le vendredi 8 avril 2022 à 14:00, les copropriétaires de la résidence

**HOTEL LES ALBERES
Chemin DE NEGUEBOUS
66700 ARGELES-SUR-MER**

se sont réunis à la salle
HOTEL DES ALBERES

66700 ARGELES-SUR-MER
sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **5** copropriétaire(s) représentant **1933 sur 10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

AVOVENTES

Soit un total de **7147 voix**.

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

AVOVENTES

ORDRE DU JOUR

- 1 - ADMINISTRATIF - Election du bureau
- 2 - ADMINISTRATIF - Rapport Moral du Conseil syndical
- 3 - ASL - ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
- 4 - ASL - ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes
- 5 - ASL - ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2
- 6 - ASL - ADMINISTRATIF - Nomination des membres du bureau
- 6a - L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:
- 6b - L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:
- 7 - ASL - ADMINISTRATIF - Gestion des locaux appartenant à l'ASL en vue d'une mise en location avec un bail (Art 24)
- 8 - ASL - ADMINISTRATIF - Mise en location du SNACK
- 9 - ASL - ADMINISTRATIF - Vente d'une partie commune - Garages
- 10 - ASL - INFORMATION - Vente des lots accessoires
- 11 - ASL - TRAVAUX - Rénovation et équipement du SNACK
- 12 - ASL - TRAVAUX - Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration
- 13 - ASL - TRAVAUX - Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des modèles identiques à ceux de l'entrée
- 14 - ASL - TRAVAUX - Taille des arbres de la résidence
- 15 - ASL - PISCINE - Gardiennage de la piscine
- 16 - ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
- 17 - ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes
- 18 - ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2
- 19 - PROCEDURES - Saisie immobilière en vue de la vente
- 20 - TRAVAUX - DEMANDE LA SNEF/ORANGE - Construction de 2 fausses cheminées pour la 5G
- 21 - Questions Diverses

RESOLUTIONS

Résolution n°1 :ADMINISTRATIF - Election du bureau ADMINISTRATIF - Président, Scrutateurs, Secrétaire

AVOVENTES est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

AVOVENTES est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Agence Côté Immo est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Agence Côté Immo est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 :ASL - ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Pièces annexes :

- l'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1)
- le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
 - annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés,
- la liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- la répartition individuelle transmise à la présente Assemblée Générale,
- le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic à la date du 31/12/2021.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°4 :ASL - ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical
- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans les 21 jours après l'envoi de la convocation.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre rendez-vous avec le Syndic.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes
-------------	--

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par
procuration)
NEANT
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 :ASL - ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 333 700,12 Euros.

Elle autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion de 4 échéances égales.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (Article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965) et que vous pouvez opter pour le prélèvement automatique des charges.

VOTENT POUR

2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes
votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par
procuration)

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

NEANT
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 :ASL - ADMINISTRATIF - Nomination des membres du bureau

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:

Gestionnaire : Agence Côté Immo

VOTENT POUR

2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes
votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par
procuration)

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

NEANT
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°7 :ASL - ADMINISTRATIF - Gestion des locaux appartenant à l'ASL en vue d'une mise en location avec un bail (Art 24)

Rappel :

Suite à l'acquisition des locaux appartenant aux sociétés ARGELES INVEST et ODALYS le 2 avril 2021, il s'est avéré que la société d'exploitation GOELIA ne possédait aucun bail avec ces dernières et ne pouvait donc plus occuper les locaux sans droits ni titres.

Vous avez été destinataire d'un courrier faisant l'état de la situation actuelle et qu'il est obligatoire à aujourd'hui d'établir un bail pour régulariser la situation avec l'exploitant.

Par l'intermédiaire de l'avocat de la résidence, il leur a été demandé à plusieurs reprises les lots qu'ils souhaitaient utiliser. A ce jour, nous n'avons été destinataires d'aucune liste de lots.

Le syndic expose 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.

Résolution :

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution permettant au conseil syndical sous certaines conditions définies par cette même Assemblée de pouvoir d'effectuer des actes d'administration telle que la rédaction d'un bail et sa signature, acte qui nécessiterait de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- négociation d'un loyer minimum,
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

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

AVOVENTES

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

Résolution n°8 :ASL - ADMINISTRATIF - Mise en location du SNACK

Rappel :

Suite à l'acquisition du local du "SNACK" le 21/04/21 et dans un souci de bonne gestion, le Conseil Syndical souhaite que soit proposé à l'Assemblée Générale qu'un bail saisonnier soit conclu entre l'ASL les ALBERES et un exploitant intéressé pour valoriser ce local, ceci afin d'éviter tout déconvenue tels que la dégradation des locaux, le manque d'entretien extérieur ...

Résolution :

Le syndic expose 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 propose à l'Assemblée une résolution permettant au conseil syndical sous certaines conditions définies par cette même Assemblée de pouvoir d'effectuer des actes d'administration concernant le SNACK telle que la rédaction d'un bail saisonnier et sa signature avec un exploitant , acte qui nécessiterait de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- Réception et validation des candidatures par le Conseil syndical
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical pour le choix de l'exploitant,
- négociation d'un loyer minimum,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

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

VOTENT POUR

2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°9 :ASL - ADMINISTRATIF - Vente d'une partie commune - Garages

L'assemblée générale :

- Décide de vendre 3 garages situés face à l'hôtel à l'arrière de l'atelier à des copropriétaires de la résidence.
- lot en cours de création
- à un prix qui ne saurait être inférieur à 24 000 euros T.T.C./garage ;

- Les copropriétaires intéressés devront se faire connaître au plus tard le jour de l'Assemblée Générale. Si nous nous retrouvons avec plus de candidats que de garages, un tirage au sort sera effectué le jour même.

- Donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis ;
- faire réaliser par l'étude de Me COURTY, notaire à ARGELES SUR MER, le projet d'acte modificatif nécessaire
- représenter la copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

- Fixe à 0 euros T.T.C. le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat;

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur)

- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit de la copropriété sur un compte travaux spécifique.

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

AVOVENTES

ABSTENTION

NEANT

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

Résolution n°10 :ASL - INFORMATION - Vente des lots accessoires

Le Conseil Syndical et le Syndic informent les copropriétaires que la création de nouveaux est en cours par la société DIAG et ASSOCIES dont les locaux situés à côté des gîtes. Ce processus étant relativement, leur mise en vente/location sera proposée à la prochaine Assemblée Générale.

VOTENT POUR

2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°11 :ASL - TRAVAUX - Rénovation et équipement du SNACK

L'Assemblée Générale :

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Rénovation du SNACK

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier des propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 10 000 euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux se répartit:

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à utiliser le fonds travaux ALUR.

VOTENT POUR

2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°12 :ASL - TRAVAUX - Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration

L'Assemblée Générale décide que tous travaux pouvant affecter l'extérieur de chacune des copropriétés :

- Les arbousiers,
- Les pins d'alep,
- Les oliviers,
- Hotel les Albères,
- Les ifs,
- Les lauriers et
- Le canigou

ainsi que les lots 2-13-15-20-21-23 composant l'ASL devront obtenir l'accord de cette dernière.

AVOVENTES

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

Résolution n°13 :ASL - TRAVAUX - Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des modèles identiques à ceux de l'entrée

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des

modèles identiques à ceux de l'entrée

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6 600 euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
100% le 08/04/22

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°14 :ASL - TRAVAUX - Taille des arbres de la résidence

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles du devis ,

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Taille des arbres de la résidence (sur 2 ans)

retiendra la proposition présentée par l'entreprise PEYRET s'élevant à 22 254 euros T.T.C.,

* précise que le coût des travaux sera réparti:
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- 33% le 01/07/22 ;
- 33% le 01/07/23,
- 34 % sur le budget 2024

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°15 :ASL - PISCINE - Gardiennage de la piscine

L'Assemblée Générale décide du gardiennage de la piscine pour la saison 2022 pour un budget de 7000 €.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°16 :ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Pièces annexes :

- l'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1)

- le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :

- annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
- annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
- annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
- annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés,

- la liste des copropriétaires débiteurs et créiteurs,
- la répartition individuelle transmise à la présente Assemblée Générale,
- le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic à la date du 31/12/2021.

VOTANT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°17 :ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical
- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans les 21 jours après l'envoi de la convocation.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre rendez-vous avec le Syndic.



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

Résolution n°18 :ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 81 778,00 Euros.

Elle autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion de 4 échéances égales.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (Article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965) et que vous pouvez opter pour le prélèvement automatique des charges.



Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°19 :PROCEDURES - Saisie immobilière en vue de la vente - AVOVENTES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

AVOVENTES

- Propriétaire des locaux ci-après désignés ...
- constituant le(s) lot (s) n° 1003, n° 1005 du règlement de copropriété
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 15 641,82 euros à la date du 10/03/2022
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du(des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution;
- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 20 000 euros / lot

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office

- Décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- Demande au syndic de rechercher un acquéreur,
- Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

AVOVENTES

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

Résolution n°20 : TRAVAUX - DEMANDE LA SNEF/ORANGE - Construction de 2 fausses cheminées pour la 5G

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles du dossier de présentation,
- * décidera de valider la DEMANDE LA SNEF/ORANGE - Construction de 2 fausses cheminées pour la 5G au frais du preneur comme stipulé dans le bail paragraphe VII.5.

VOTENT POUR	2853 / 2853 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (920 tantièmes votant par correspondance, 1933 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

• Information relative aux changements d'adresse des copropriétaires :

Les copropriétaires sont informés par le Syndic de la nécessité de lui notifier par courrier daté et signé, tout changement d'adresse, notamment en cas de domiciliation sur l'immeuble, l'adresse mentionnée sur les fichiers étant celle donnée par le notaire dans le cadre de la vente.

- Le syndic, compte tenu des contraintes liées à la gestion des urgences, demande aux copropriétaires de lui communiquer un numéro d'appel d'urgence, portable ou adresse électronique de manière à rendre plus rapides les communications prioritaires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

AVOVENTES

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
du vendredi 08 avril 2022**

Le vendredi 8 avril 2022 à 14:00, les copropriétaires de la résidence

**ASL LES ALBERES
Chemin DE NEGUEBOUS
66700 ARGELES-SUR-MER**

se sont réunis à la salle
HOTEL DES ALBERES

66700 ARGELES-SUR-MER
sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **8** copropriétaire(s) représentant **7334 sur 9430** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

AVOVENTES

Soit un total de **2096 voix.**

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Copropriétaires votant par correspondance :
NEANT

ORDRE DU JOUR

- 1 - ADMINISTRATIF - Election du bureau
- 2 - ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
- 3 - ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes
- 4 - ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2
- 5 - ADMINISTRATIF - Nomination des membres du bureau
- 5a - L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:
- 5b - L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:
- 6 - ADMINISTRATIF - Gestion des locaux appartenant à l'ASL en vue d'une mise en location avec un bail (Art 24)
- 7 - ADMINISTRATIF - Mise en location du SNACK
- 8 - ADMINISTRATIF - Vente d'une partie commune - Garages
- 9 - INFORMATION - Vente des lots accessoires
- 10 - TRAVAUX - Rénovation et équipement du SNACK
- 11 - TRAVAUX - Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration
- 12 - TRAVAUX - Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des modèles identiques à ceux de l'entrée
- 13 - TRAVAUX - Taille des arbres de la résidence
- 14 - PISCINE - Gardiennage de la piscine

RESOLUTIONS

Résolution n°1 :ADMINISTRATIF - Election du bureau
ADMINISTRATIF - Président, Scrutateurs, Secrétaire

AVOVENTES est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

AVOVENTES est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Agence Côté Immo est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Agence Côté Immo est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 :ADMINISTRATIF - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Pièces annexes :

- l'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1)
- le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
 - annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés,
- la liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- la répartition individuelle transmise à la présente Assemblée Générale,
- le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic à la date du 31/12/2021.

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°3 :ADMINISTRATIF - Modalités de contrôles des comptes

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical
- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans les 21 jours après l'envoi de la convocation.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre rendez-vous avec le Syndic.

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 :ADMINISTRATIF - Budget prévisionnel N+2

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 333 700,12 euros.

Elle autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion de 4 échéances égales.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre (Article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965) et que vous pouvez opter pour le prélèvement automatique des charges.

VOTANT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 :ADMINISTRATIF - Nomination des membres du bureau

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:

Gestionnaire : Agence Côté Immo

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de membres du syndicat chargé de l'administration de l'ASL pour une durée de trois ans:

VOTANT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°6 :ADMINISTRATIF - Gestion des locaux appartenant à l'ASL en vue d'une mise en location avec un bail (Art 24)

Rappel :

Suite à l'acquisition des locaux appartenant aux sociétés ARGELES INVEST et ODALYS le 21 avril 2021, il s'est avéré que la société d'exploitation GOELIA ne possédait aucun bail avec ces dernières et ne pouvait donc plus occuper les locaux sans droits ni titres.

Vous avez été destinataire d'un courrier faisant l'état de la situation actuelle et qu'il est obligatoire à aujourd'hui d'établir un bail pour régulariser la situation avec l'exploitant.

Par l'intermédiaire de l'avocat de la résidence, il leur a été demandé à plusieurs reprises les lots qu'ils souhaitaient utiliser. A ce jour, nous n'avons été destinataires d'aucune liste de lots.

Le syndic expose 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.

Résolution :

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution permettant au conseil syndical sous certaines conditions définies par cette même Assemblée de pouvoir d'effectuer des actes d'administration telle que la rédaction d'un bail et sa signature, acte qui nécessiterait de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- négociation d'un loyer minimum,
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

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

VOTANT POUR	7334 / 9430 tantièmes (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 :ADMINISTRATIF - Mise en location du SNACK

Rappel :

Suite à l'acquisition du local du "SNACK" le 21/04/21 et dans un souci de bonne gestion, le Conseil Syndical souhaite que soit proposé à l'Assemblée Générale qu'un bail saisonnier soit conclu entre l'ASL les ALBERES et un exploitant intéressé pour valoriser ce local, ceci afin d'éviter tout déconvenu tels que la dégradation des locaux, le manque d'entretien extérieur ...

Résolution :

Le syndic expose 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 propose à l'Assemblée une résolution permettant au conseil syndical sous certaines conditions définies par cette même Assemblée de pouvoir d'effectuer des actes d'administration concernant le SNACK telle que la rédaction d'un bail saisonnier et sa signature avec un exploitant , acte qui nécessiterait de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- Réception et validation des candidatures par le Conseil syndical
 - vote à l'unanimité au sein du conseil syndical pour le choix de l'exploitant,
 - négociation d'un loyer minimum,
 - compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,
- ratification de cette action dans le cadre de l'approbation des comptes de l'exercice.

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°8 :ADMINISTRATIF - Vente d'une partie commune - Garages

L'assemblée générale :

- Décide de vendre 3 garages situés face à l'hôtel à l'arrière de l'atelier à des copropriétaires de la résidence.

- lot en cours de création

à un prix qui ne saurait être inférieur à 24 000 euros T.T.C./garage ;

- Les copropriétaires intéressés devront se faire connaître au plus tard le jour de l'Assemblée Générale. Si nous nous retrouvons avec plus de candidats que de garages, un tirage au sort sera effectué le jour même.

- Donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis ;
 - faire réaliser par l'étude de Me COURTY, notaire à ARGELES SUR MER, le projet d'acte modificatif nécessaire
 - représenter la copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.
- Fixe à 0 euros T.T.C. le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat;
- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur)
- Prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit de la copropriété sur un compte travaux spécifique.

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

VOTENT POUR	7334 / 9430 tantièmes (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

Résolution n°9 :INFORMATION - Vente des lots accessoires

Le Conseil Syndical et le Syndic informent les copropriétaires que la création de nouveaux est en cours par la société DIAG et ASSOCIES dont les locaux situés à côté des gîtes. Ce processus étant relativement, leur mise en vente/location sera proposée à la prochaine Assemblée Générale.

VOTENT POUR	7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°10 :TRAVAUX - Rénovation et équipement du SNACK

L'Assemblée Générale :

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Rénovation du SNACK

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier des propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 10 000 euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux se répartit:

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à utiliser le fonds travaux ALUR.

VOTENT POUR

7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°11 :TRAVAUX - Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration

L'Assemblée Générale décide que tous travaux pouvant affecter l'extérieur de chacune des copropriétés :

- Les arbousiers,
- Les pins d'alep,
- Les oliviers,
- Hotel les Albères,
- Les ifs,
- Les lauriers et
- Le canigou

ainsi que les lots 2-13-15-20-21-23 composant l'ASL devront obtenir l'accord de cette dernière.

VOTENT POUR

7334 / 9430 tantièmes (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°12 :TRAVAUX - Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des modèles identiques à ceux de l'entrée

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Changement des 17 dernières têtes de lampadaires ancienne génération par des modèles identiques à ceux de l'entrée

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6 600 euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

100% le 08/04/22

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR

7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°13 :TRAVAUX - Taille des arbres de la résidence

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles du devis ,

* décidera d'effectuer les travaux suivants : Taille des arbres de la résidence (sur 2 ans)

retiendra la proposition présentée par l'entreprise PEYRET s'élevant à 22 254 euros T.T.C.,

* précise que le coût des travaux sera réparti:

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges générales)

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 33% le 01/07/22

- 33% le 01/07/23

- 34 % sur le budget 2024

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR

7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°14 :PISCINE - Gardiennage de la piscine

L'Assemblée Générale décide du gardiennage de la piscine pour la saison 2022 pour un budget de 7000 €.

VOTENT POUR

7334 / 7334 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 9430) (7334 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

• Information relative aux changements d'adresse des copropriétaires :

Les copropriétaires sont informés par le Syndic de la nécessité de lui notifier par courrier daté et signé, tout changement d'adresse, notamment en cas de domiciliation sur l'immeuble, l'adresse mentionnée sur les fichiers étant celle donnée par le notaire dans le cadre de la vente.

• Le syndic, compte tenu des contraintes liées à la gestion des urgences, demande aux copropriétaires de lui communiquer un numéro d'appel d'urgence, portable ou adresse électronique de manière à rendre plus rapides les communications prioritaires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

AVOVENTES

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.