

48

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE GENERALE**  
**RESIDENCE VILLAS NELSON - GOLF D'EAUZE**  
**DU mardi 29 octobre 2019**

L'an deux mil dix neuf et le mardi vingt neuf octobre à treize heures trente s'est réunie l'assemblée générale de la résidence VILLAS NELSON - GOLF D'EAUZE, sise Lieudit Guinlet, 32800 EAUZE à L'Hôtel Mercure La Villette, 216 Avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la Poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 6 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés, totalisant 245 / 1000 des parties communes générales.

☞ Sont présents :	3 / 29	copropriétaires totalisant	144 /	1000
☞ Sont représentés :	3 / 29	copropriétaires totalisant	101 /	1000
☞ Sont absents :	23 / 29	copropriétaires totalisant	755 /	1000

Présents en début de séance : Mr DECLERCK Yannick (36) - Mme ou M. MACHARD Patrick (36) - S.C.I. RES.GOLF D'EAUZE D'ARMAGNAC (72)

Représentés : Mme ou M. KOWALSKI Antoine (31) (Mme ou M. MACHARD Patrick) - Mme ou M. MIGNOT Jean-Michel (34) (Mr DECLERCK Yannick) - Melle ROUGERON Annick (36) (Mr DECLERCK Yannick)

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : SNC AIO RESIDENCES 2 (36) ; M. ou Mme AUBLE/SOUCHET (31) ; Mme ou M. BREMONT Thibaut (36) ; Monsieur CANON Olivier (36) ; Monsieur CASTRO Gustavo (32) ; Monsieur CHEVALIER Jean Christophe (34) ; Indivision COOPER/MAC KEENNAN (36) ; Indivision GREALISH/GRIFFIN (36) ; Monsieur GRES Philippe (30) ; Mme ou M. GROSJEAN Gilles (34) ; Indivision KEARY/TONER (30) ; Indivision KERINS/HAYES (31) ; Monsieur LACHERETZ Frédéric (35) ; Monsieur MAC DONAGH Bernard (35) ; Mme ou M. MOLINES Eric (32) ; Mme ou M. O'SULLIVAN Thomas (30) ; Indivision PARKHILL/WEBB (30) ; Mme ou M. PENVEN Ronan (29) ; Monsieur PROUVOST Christian (34) ; Indivision ROBINSON/STANBRIDGE (30) ; Indivision RYAN/D'ARCY (36) ; Madame SCHULER Isabelle (30) ; Mme ou M. VIANDIER Joël (32)

\*\*\*\*\*

**1) Election du président de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) :Mr. MACHARD Patrick**  
**Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.**

**Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)**  
**Ont voté POUR :245 tantièmes**

**2) Election du ou des scrutateurs de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) :Mr DECLERCK Yannick**  
**Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.**

**Elu assesseur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)**  
**Ont voté POUR :245 tantièmes**

**3) Election du secrétaire de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) :Syndic, représenté par Mr CROSETTI Dominique**  
**Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.**

**Elu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)**  
**Ont voté POUR :245 tantièmes**

**Récapitulatif**

**Présidence : Mr. MACHARD Patrick**  
**Secrétaire : SYNDIC représenté par Mr CROSETTI Dominique**  
**Scrutateurs : Mr DECLERCK Yannick**

**LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA  
FEUILLE DE PRESENCE.  
L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.**

**IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR**

**4 ) Information sur la résidence**

**5) Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2019(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.  
L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019, arrêtés à la somme de 9517.52 €. Les soldes de répartition sont exigibles à la date de l'assemblée générale.

=> votre répartition individuelle de charges jointe à la convocation de la présente assemblée générale est donc validée et à conserver. Le solde (débité ou crédité) sera reporté sur l'historique de votre compte à la date de l'assemblée générale.

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

#### **6) Quitus au syndic(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2019

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

#### **7) Budget prévisionnel 2020-2021(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 arrêté à la somme de 9660.00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après :

- 1er appel de fonds de 4830.00 € exigible au 01/07/2020
- 2ème appel de fonds de 4830.00 € exigible au 01/01/2021

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

#### **8) Nomination du syndic(art25)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'Assemblée Générale désigne comme syndic la Société AGENCE DES PINS représentée par Dominique CROSETTI Titulaire de la carte professionnelle "Transaction sur immeubles et fonds de commerce - Gestion immobilière - Syndic de copropriété n° CPI 8501 2017 000 016 782 délivrée par la CCI de Vendée, garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui commencera le 01/01/2020 pour se terminer le 31/03/2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée (contrat type suite décret n°2015-342 du 26 mars 2015).

Les honoraires du syndic auront une augmentation de 1 %.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

#### **9) Validation du remboursement partiel des factures relatives à la piscine de la résidence Clos Masters(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

Conformément à la convention de mise à disposition de la piscine de la résidence Clos Masters signée le 24/11/2015, l'Assemblée générale valide le remboursement des factures jointes à la convocation de la présente assemblée à hauteur de 27 % détaillé comme suit :

- facture GERS PISCINE du 24/07/2018 d'un montant de 6550.00 € soit 1768.50 €
- facture GERS PISCINE du 25/10/2018 d'un montant de 590.00 € soit 159.30 €
- facture GERS PISCINE du 04/11/2018 d'un montant de 151.50 € soit 40.91 €
- facture GERS PISCINE du 04/11/2018 d'un montant de 728.00€ soit 196.56 €
- facture GOELIA du 27/11/2018 d'un montant de 288.00 € soit 77.76 €
- facture GERS PISCINE du 19/02/2019 d'un montant de 2726.00 € soit 736.02 €
- facture GERS PISCINE du 15/04/2019 d'un montant de 12041.60 € soit 3251.23 €

Soit un total de 6230.28 € dont 3941.92 € ont déjà été appelés au 01/04/2019.

L'Assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds de la différence suivant les modalités si après :

- Montant 2288.36 €
- Exigibilité 01/01/2020
- Répartition en millièmes généraux

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

### **10) Saisie immobilière indivision COOPER/MAC KEENNAN**

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

#### **10a) Saisie immobilière - Montant des sommes estimées définitivement perdues(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de l'indivision COOPER/MAC KEENNAN, propriétaire du lot n° 88 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en oeuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 4445.24 € (somme due à la date de clôture de l'exercice comptable).

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

#### **10b) Saisie immobilière(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :

- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Cette procédure de saisie est soumise à l'accord du conseil syndical après obtention de l'état hypothécaire.

Il est demandé au syndic d'obtenir un état hypothécaire au préalable.

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

#### **10c) Saisie immobilière - Montant de la mise à prix(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 10000.00 €
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

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

#### **11) Appel de fonds relatif à la procédure de saisie de l'indivision COOPER/MAC KEENNAN(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

Pour palier aux frais de procédure afférent à la résolution précédente, l'Assemblée générale valide un appel de fonds d'un montant de 1500.00 € suivant les modalités ci-après:

- Montant : 1500.00 €
- Exigibilité au 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

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

#### **12) Saisie immobilière M. MAC DONAGH**

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

52

**12a) Saisie immobilière - Montant des sommes estimées définitivement perdues(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. MAC DONAGH, propriétaire du lot n°23 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en oeuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 3600.45 € (somme due à la date de clôture de l'exercice comptable).

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

**12b) Saisie immobilière(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :

- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

Cette procédure de saisie est soumise à l'accord du conseil syndical après obtention de l'état hypothécaire.

Il est demandé au syndic d'obtenir un état hypothécaire au préalable.

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

**12c) Saisie immobilière - Montant de la mise à prix(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 10000.00 €
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

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

**13) Appel de fonds relatif à la procédure de saisie de M. MAC DONAGH(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

Pour palier aux frais de procédure afférent à la résolution précédente, l'Assemblée générale valide un appel de fonds d'un montant de 1500.00 € suivant les modalités ci-après:

- Montant : 1500.00 €
- Exigibilité au 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

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

**14) Saisie immobilière M. PERRY**

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

**14a) Saisie immobilière - Montant des sommes estimées définitivement perdues(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M.PERRY, propriétaire du lot n° 13 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en oeuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 2128.04 € (somme due à la date de clôture de l'exercice comptable).

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

**14b) Saisie immobilière(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :

- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

Cette procédure de saisie est soumise à l'accord du conseil syndical après obtention de l'état hypothécaire.

Il est demandé au syndic d'obtenir un état hypothécaire au préalable.

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

**14c) Saisie immobilière - Montant de la mise à prix(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 10000.00 €
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

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

**15) Appel de fonds relatif à la procédure de saisie de M. PERRY(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

Pour palier aux frais de procédure afférent à la résolution précédente, l'Assemblée générale valide un appel de fonds d'un montant de 1500.00 € suivant les modalités ci-après:

- Montant : 1500.00 €
- Exigibilité au 01/07/2020
- Répartition en millièmes généraux

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

**16) Transfert des colonnes montantes électriques au réseau public(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 245 tantièmes sur 1000.

L'assemblée décide de notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité.

Le syndic adressera un courrier en recommandé avec accusé de réception au gestionnaire après le délai d'opposition de notification du procès verbal.

Ce transfert de propriété sera effectué à titre gratuit, sans contrepartie et aura pour conséquence que le gestionnaire de réseau aura la charge des travaux d'entretien.

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

**17) Fixation d'une date prévisionnelle pour la prochaine assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale est prévue pour la deuxième quinzaine d'octobre 2020.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

\*\*\*\*\*

**LE PRESIDENT**

Mr MACHARD Patrick

**LE SECRETAIRE**

SYNDIC représenté par Mr CROSETTI Dominique

**LE SCRUTATEUR**

Mr DECLERCK Yannick

**R E A IMMOBILIER**

La Tranche sur Mer

42 Rue de Verdun - BP 127

85360 LA TRANCHE SUR MER

Tel. 02 51 39 26 77

Pour copie conforme, Le Syndic

**ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un 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 ci-dessus.